

Derecho Civil Patrimonial

DERECHOS REALES

CONTENIDO

Presentación

PRIMERA PARTE

CAPÍTULO I

DERECHO PATRIMONIAL

Título I.- *Consideraciones generales sobre la noción de patrimonio.*

1.- Explicación del concepto patrimonio. 2.- La relación jurídico-patrimonial. 3.- El objeto patrimonial. 4.- Características del derecho patrimonial. 5.- Patrimonio y derecho patrimonial.- Definiciones. 6.- El patrimonio. 6.1.- Las universalidades patrimoniales. 6.1.1. La universalidad de hecho o *facti*. 6.1.2. La universalidad de derecho o jurídica. 7.- ¿Qué es derecho patrimonial? 8.- Teorías que explican el concepto de patrimonio. 9.- Premisa. 10.- Teoría clásica o subjetiva. 11.- Elementos del patrimonio según la teoría subjetiva. 12.- Características del patrimonio según la teoría subjetiva. 13.- Teoría objetiva o finalista. 14.- Elementos del patrimonio según la teoría objetiva. 15.- Características del patrimonio según la teoría objetiva. 16.- Nuestra adhesión. 17.- Estructura del derecho patrimonial. 18.- Funciones que cumple el patrimonio. 19.- Patrimonio autónomo. 20.- Eficacia socio-económica del derecho patrimonial.

SEGUNDA PARTE

CAPÍTULO II

TEORÍA DE LOS DERECHOS REALES

Título I.- *Generalidades.*

21.- Premisa. 22.- La expresión derechos reales. 23.- *Nomen iuris*. 24.- Naturaleza jurídica de los derechos reales. 25.- Teoría tradicional. 26.- Teoría personalista. 27.- Crítica reflexiva. 28.- Definición. 29.- Metodología legal. Ubicación de los derechos reales en el Código Civil peruano. 30.- Los derechos reales y los derechos objetivo y subjetivo. 31.- Clasificación de los derechos subjetivos. 32.- Por su oponibilidad. 32.1.- Absolutos. 32.2.- Relativos. 33.- Por el carácter económico o no económico de su contenido. 34.- Por su objeto inmediato. 35.- Creación de los derechos reales. 36.- Sistema *numerus clausus*. 37.- Sistema *numerus apertus*. 38.- Sistema adoptado por el Código Civil peruano.- Metodología legal. 39.- Principios que informan los derechos reales. 39.1.- El principio de legalidad.

39.2.- El principio de libertad de enajenación de los bienes. 39.3.- El principio *nemo plus iuris*. 39.4.- El principio de la convalidación de los derechos reales. 40.- Caracterización general de los derechos reales. 40.1.- Es un poder jurídico del titular. 40.2.- Es un poder jurídico inmediato del titular. 40.3.- Es un poder jurídico excluyente. 40.4.- Es un poder jurídico absoluto. 40.5.- Es un poder jurídico protegido por la reivindicación. 41.- Otras características. 41.1.- Por la inherencia del poder del titular al bien que es objeto del mismo. 41.2.- Por la determinación del objeto del derecho real. 41.3.- Por su inmediatez. 41.4.- Por la oponibilidad y la eficacia del derecho real frente a todos (*erga omnes*). 41.5.- Por el derecho de persecución del bien. 41.6.- Por la preferencia del derecho real sobre el derecho personal patrimonial. 41.7.- Por la economicidad del contenido de los derechos reales. 42.- Elementos de los derechos reales. 42.1.- Sujeto. 42.2.- Objeto. 42.2.1.- Requisitos del objeto. 42.3. Causa. 43.- Los derechos reales en el contexto de la nueva funcionalidad que le asigna el derecho ambiental.

Título II.- Disimilitudes: Derechos reales y derechos personales o de crédito.

44.- Las disimilitudes, semejanzas y relaciones entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito. 45.- Consideraciones previas. 46.- Las diferencias. 46.1.- Por razón de los sujetos. 46.2. Por el poder que se ejerce. 46.3.- Por el *ius perseguendi*. 46.4.- Por la determinación del bien. 46.5.- Por el objeto. 46.6.- Por el *ius preferendi*. 46.7.- Por la prescripción. 46.8.- Por la oponibilidad. 46.9.- Por los elementos que componen. 46.10.- Por el número de los derechos que confieren. 46.11.- Por el régimen legal. 46.12.- Por el carácter absoluto y relativo. 47.- Semejanzas. 48.- Relaciones. 49.- Importancia de las diferencias en la práctica del derecho. 50.- ¿Qué son las obligaciones *propter rem* o reales? 51.- Clasificación de los derechos reales. 52.- Nuestro criterio de clasificación.

TERCERA PARTE

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES

Título I.- *Cosas y bienes*.

53.- Metodología del Código Civil. 54.- Cosas y bienes. Delimitaciones conceptuales. 55.- Definiciones. 56.- Del concepto cosa. 57.- Del concepto bien. 58.- Elementos de los conceptos jurídicos de cosa y bien. 59.- Elementos del concepto jurídico de cosa. 60.- Concepto jurídico de bien. 61.- Elementos del concepto jurídico de bien. 62.- El objeto de las relaciones jurídico-patrimoniales (reales). 63.- Clasificación de los bienes en la ley civil y la doctrina. 63.1.- Bienes según su naturaleza. 63.2.- Bienes por las relaciones entre las cosas. 63.3.- Bienes por el titular del derecho. 63.4.- Bienes registrables y no registrables. 64.- Bienes corporales e incorporales. 64.1.- Corporales. 64.2.- Incorporales. 65.- Bienes inmuebles y muebles. 66.- Utilidad práctica de la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles. 67.- Bienes inmuebles siendo muebles.- Ficción legal. 68.- Los bienes inmuebles y muebles en el Código Civil peruano (clasificación legal). 69.- Premisa. 70.- Bienes inmuebles. 71.- Bienes muebles. 72.- Funciones legales y prácticas de los bienes muebles e inmuebles. 72.1.- De los muebles. 72.2.- De los inmuebles.

Título II.- *Clasificación de los bienes*

73.- Clasificación de los bienes en la doctrina. 73.1.- Bienes fungibles y no fungibles. 73.2.- Bienes consumibles y no consumibles. 73.3. Bienes divisibles e indivisibles. 73.4. Bienes presentes y futuros. 73.5.- Bienes identificables y no identificables. 73.6.- Bienes simples y compuestos. 73.7.- Bienes accesorios y bienes integrantes. 73.7.1.- Accesorios. 73.7.2.- Caracteres de los bienes accesorios 73.8.- Integrantes. 73.8.1.- Caracteres de los bienes integrantes. 74.- Los bienes accesorios e integrantes.-

vinculaciones y semejanzas con el bien principal. 75.- Disimilitudes entre los bienes integrantes y accesorios.

Título III.- *Frutos y productos*

76. Frutos y productos. 76.1.- Frutos. 76.1.1.- caracteres de los frutos. 76.1.2.- Clases de frutos. 76.1.2.1.- Frutos naturales. 76.1.2.2.- Frutos industriales. 76.1.2.3.- Frutos civiles. 77.- Productos. 77.1.- Caracteres. 78.- Propiedad y percepción de los frutos. 79.- Semejanzas y diferencias entre frutos y productos. 79.1.- Semejanzas. 79.2.- Diferencias. 80.- Bienes según el titular del derecho. 81.- Bienes de propiedad privada. 82.- Bienes de propiedad del Estado. 83.- Bienes de dominio público del Estado. 84.- Bienes con referencia al patrimonio. 85.- Bienes registrados y no registrados.

CUARTA PARTE

CAPITULO IV

DE LA POSESIÓN

Título I.- *Generalidades*

86.- Premisa. 87.- Metodología legal. 88.- Breve referencia evolutiva de la posesión. 89.- Terminología posesoria. 90.- Etimología y acepciones. 90.1.- Etimología. 90.2.- Acepciones del concepto posesión. 91.- Manifestaciones jurídicas de la posesión. 92.- Naturaleza jurídica de la posesión. 92.1.- Teoría subjetiva. 92.2.- Teoría objetiva. 93.- Influencia de las doctrinas de Savigny y de Ihering en el derecho real peruano. 94.- El derecho de posesión y el derecho a la posesión (*ius possessionis* y *ius possidendi*). 94.1.- El *ius possessionis*. 94.2.- El *ius possidendi*. 95.- Características del *ius possessionis*. 96.- Características del *ius possidendi*. 97.- Elementos constitutivos de la posesión. 97.1.- El “*animus possidendi*”. 97.2.- El “*corpus*”. 98.- Definiciones legales y doctrinales. 98.1.- Definición legal. 98.2.- Definición de la doctrina. 99.- Nuestra definición. 100.- Efectos de la posesión. 101.- La posesión y la propiedad: diferencias y vinculaciones. 101.1.- Diferencias. 101.2.- Vinculaciones. 102.- La posesión y la tenencia. 103.- El servidor de la posesión. 103.1.- Caracteres del servidor de la posesión. 103.2.- Importancia. 103.3.- Relaciones entre el servidor de la posesión y el poseedor. 104.- Adición del plazo posesorio. 105.- La coposesión. 106.- Modalidades de la coposesión. 107.- Características. 108.- Caracteres jurídicos de la posesión. 108.1.- La posesión es el contenido de un derecho. 108.2.- La posesión es la condición del nacimiento de un derecho. 108.3.- La posesión es el fundamento de un derecho.

Título II.- *Las presunciones*

109.- Las presunciones en los derechos reales. 110.- Consideraciones previas. 111.- Clases de presunciones legales. 111.1.- Presunciones absolutas (“*iuris et de iure*”). 111.2.- Relativas (“*iuris tantum*”). 112.- Presunciones a favor del poseedor. 112.1.- Presunción de propiedad. 112.2.- Presunción de posesión de los accesorios. 112.3.- Presunción de la posesión de los muebles que se hallan en los inmuebles. 112.4.- Presunción de buena fe. 112.4.1.- Duración de la buena fe. 112.5.- Presunción de continuidad posesoria.

Título III.- *Clasificación de la posesión*

113.- Criterios clasificatorios. 114.- Metodología legal. 115.- Nuestro criterio de clasificación de la posesión. 116.- Posesión legítima y posesión ilegítima. 116.1.- Posesión legítima. 116.2.- Posesión ilegítima. 117.- Posesión de buena fe y posesión de mala fe. 117.1.- Posesión de buena fe. 117.1.1.- Elementos de la buena fe. 117.1.2.- Duración de la buena fe del poseedor. 117.1.3.- Efectos. 117.2.- Posesión de mala fe. 118.- Posesión precaria. 119.- Causales. 120.- Posesión civilísima. 121.- Posesión

viciosa y no viciosa. 121.1.- Posesión viciosa. 121.2.- Posesión no viciosa. 122.- Posesión inmediata y mediata. 122.1.- Posesión inmediata. 122.2.- Posesión mediata. 123.- Posesión *ad usucapionem* y posesión *ad interdicta*. 123.1.- Posesión *ad usucapionem*. 123.2.- Posesión *ad interdicta*. 124.- Posesión continua y discontinua. 125.- Posesión urbana. 126.- Posesión agraria.

Título IV.- *La posesión en el Proyecto para el Libro de los Derechos reales*

127.- Adquisición, conservación y pérdida de la posesión (en el proyecto del Libro de los Derechos Reales para el Código Civil vigente). 128.- Premisa. 129.- Capacidad para adquirir la posesión. 130.- Personas que pueden adquirir la posesión. 131.- Modos de adquisición de la posesión. 132.- La tradición simbólica. 133.- La tradición de inmuebles. 134.- Conservación de la posesión. 135.- Pérdida de la posesión. 136.- Pérdida de la posesión de los derechos.

Título V.- *Adquisición y conservación posesoria*

137.- La adquisición, conservación y pérdida de la posesión en la doctrina *ius real* y el Código Civil peruano. 138.- La adquisición. 139.- Modos de adquisición. 140.- La adquisición originaria. 140.1.- Ideas preliminares. 141.- La aprehensión. 142.- La ocupación. 143.- La adquisición derivada (bilateral). 144.- La tradición (como modo de adquirir la posesión). 145.- Nociones previas. 146.- Elementos de la tradición. 146.1.- Elemento subjetivo. 146.2.- Elemento objetivo. 147.- Constitución (de la tradición). 148.- Funcionalidad e importancia práctica de la tradición. 149.- Formas de la tradición. 150.- Tradición de bienes inmuebles (casos). 151.- Tradición de bienes muebles. 152.- Sucedáneos de la tradición. 152.1.- La *traditio brevi manu*. 152.1.1.- Elementos. 153.- La tradición a favor del comprador estando en posesión de un tercero. 154.- *Constitutum possessorium*. 155.- La conservación y pérdida de la posesión. 156.- La conservación de la posesión. 156.1.- Elementos. 157.- Pérdida de la posesión. 157.1.- Clases de pérdida de la posesión. 157.1.1.- Voluntaria. 157.1.2.- Involuntaria. 158.- Extinción de la posesión por pérdida del bien. 158.1.- Elementos.

Título VI.- *Derechos del poseedor*

159.- Derechos del poseedor. 160.- Ideas previas. 161.- Derecho a los frutos. 162.- Derecho a la adición del plazo posesorio. 163.- Derecho a la presunción de propiedad. 164.- Derecho al reembolso de las mejoras. 165.- Derecho a la retención del bien. 166.- Derecho a la propiedad por el adquirente de buena fe. 166.1.- Elementos. 167.- Derecho a la defensa de la posesión. 168.- Derecho a la usucapión.

Título VII.- *Las mejoras*

169.- Generalidades. 170.- Metodología legal. 171.- Clasificación de las mejoras. 171.1.- Necesarias. 171.2.- Útiles. 171.3.- De recreo. 172.- Constitución. 173.- Derecho del poseedor a las mejoras.- Pago de las mejoras. 174.- Insuficiente regulación de las mejoras en el Código Civil. 175.- Derecho de retención. 176.- Formas de ejercer la retención. 176.1.- Extrajudicial. 176.2.- Judicial. 177.- Presupuestos para el ejercicio del derecho de retención. 178.- Separación de las mejoras y la pretensión del reembolso. 179.- Las mejoras en la pretensión de desalojo. 179.1.- Presupuestos.

CAPÍTULO V

DE LA DEFENSA POSESORIA

Título I.- *Aspectos generales*

180.- Premisa. 181.- Fundamentos de la protección posesoria. 182.- Teorías que sustentan la tutela jurídica de la posesión. 182.1.- Teoría relativa. 182.2.- Teoría absoluta. 183.- Modos en la defensa de la posesión. 183.1.- Defensa extrajudicial de la posesión. 183.1.1.- Presupuestos. 184.- Argumentos

jurídicos que fundamentan la defensa privada de la posesión. 185.- Caracteres. 186.- Defensa judicial de la posesión. 187.- Las pretensiones posesorias y las interdictales. 188.- Nociones generales. 189.- Las pretensiones posesorias. 190.- La pretensión de declaración del mejor derecho a la posesión. ¿Cómo opera? 190.1.- Legitimidad activa. 190.2.- Legitimidad pasiva. 190.3.- La probanza. 191.- Diferencias entre las pretensiones posesorias y las interdictales. 191.1.- Por la cuestión debatida en el proceso. 191.2.- Por el ejercicio de la pretensión. 191.3.- Por la clase de proceso. 191.4.- Por el plazo para interponer la demanda. 191.5.- Por la prescripción extintiva. 192.- Pretensiones petitorias y posesorias. 193.- La pretensión interdictal. 194.- Generalidades. 195.- La legitimidad en los interdictos. 195.1.- Legitimidad activa. 195.1.1.- El principio: “todo poseedor tiene derecho a ser respetado”. 195.2.- Legitimidad pasiva. 196.- Finalidades de los interdictos. 197.- La causa en los interdictos. 198.- Prescripción de la pretensión interdictal.

Título II.- *Los interdictos*

199.- Los interdictos en el Código Procesal Civil. 200.- Generalidades. 201.- Interdicto de retener.- 202.- Consideraciones previas. 203.- Objetivos del interdicto de retener. 204.- Presupuestos para el ejercicio de la pretensión de interdicto de retener. 205.- Los hechos perturbatorios. 206.- Hacia la reconceptualización del hecho perturbatorio. 207.- Interdicto de recobrar. 208.- Ideas generales. 209.- Objetivos del interdicto de recobrar. 210.- Presupuestos para el ejercicio de la pretensión de interdicto de recobrar. 211.- Despojo judicial. 211.1.- Presupuestos para pretender la reposición de la posesión por despojo judicial. 212.- Semejanzas y diferencias entre los interdictos de retener y recobrar. 212.1.- Semejanzas. 212.2.- Diferencias.

QUINTA PARTE

CAPÍTULO VI

DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Título I.- *Generalidades*

213.- Consideraciones previas. 214.- El problema de la significación conceptual de propiedad y dominio. 215.- Reflexiones sobre los conceptos dominio y propiedad. 216.- Definición del concepto “derecho de propiedad”. 217. Algunas consideraciones preliminares de orden reflexivo. 218.- Definiciones legales en el derecho nacional. 219.- Definiciones legales en el derecho civil comparado. 220.- Definiciones de la doctrina. 221.- Teorías que fundamentan el derecho de propiedad. 221.1.- Teoría de la ocupación. 221.2.- Teoría de la convención social. 221.3.- Teoría del trabajo. 221.4.- Teoría de la ley. 221.5.- Teoría de la función social. 222.- Nuestra apreciación. 223.- Sujeto del derecho de propiedad.

Título II.- *Contenido*

224.- Contenido del derecho de propiedad. 225.- Premisa. 226.- Contenido. 226.1.- Derecho de uso (*ius utendi*). 226.2.- Derecho de disfrute (*ius fruendi*). 226.3.- Derecho de disposición (*ius abutendi*). 226.4.- Derecho a la reivindicación (*ius vindicandi*). 227.- Caracteres del derecho de propiedad. 227.1.- Es absoluto. 227.2.- Es excluyente. 227.3.- Es perpetuo. 228.- Fundamentos (de la perpetuidad). 229.- El derecho de propiedad y los demás derechos reales. 230.- Objeto del derecho de propiedad. 231.- De la propiedad a las propiedades. 232.- Extensión de la propiedad.

Título III.- *Restricciones y limitaciones*

233.- Restricciones y limitaciones de la propiedad. 234.- Premisa. 235.- El abuso del derecho. 236.- Restricciones legales. 237.- Restricciones en el Código Civil. 238.- Restricciones convencionales. 239.-

Exclusión de las personas no propietarias. 240.- Las restricciones y las servidumbres reales. 241.- Limitaciones por razones de vecindad. 242.- Metodología. 243.- Limitaciones. 243.1.- Elementos. 244.- El Código Civil y las limitaciones de la propiedad fundadas en cuestiones ambientales. 245.- Derechos del propietario. 245.1.- Ideas previas. 245.2.- Derecho de cercar. 245.3.- Derecho de deslinde y amojonamiento. 245.3.1.- Nociones.- Definiciones. 245.3.2.- Objetivos del deslinde. 245.3.3.- Presupuestos para el ejercicio de la pretensión de deslinde. 246.- Derecho al corte de ramas y raíces invasoras del predio.

CAPITULO VII

DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE PROPIEDAD

Título I.- *Los modos en la ley civil y la doctrina*

247.- Metodología legal. 248.- Título y modo. 249.- Definiciones y diferencias. 250.- Clasificación de los modos de adquirir la propiedad. 251.- Nuestra clasificación. 252.- Modos derivados y originarios. 253.- Ideas generales. 254.- Modos derivados. 254.1.- Por actos *inter vivos* y *mortis causa*. 254.2.- La necesidad de un título en todos los modos de adquirir. 255.- Problema. 256.- Sistemas de transmisión de la propiedad. 256.1.- Sistema romano. 256.2.- Sistema germano. 256.3.- Sistema francés. 257.- Elementos constitutivos de los sistemas tratados.- Diferencias. 257.1.- Del sistema romano. 257.2.- Del sistema germano. 257.3.- Del sistema francés. 258.- Sistema adoptado por nuestro Código Civil. 259.- La adquisición mobiliaria e inmobiliaria en el Código Civil. 260.- Antecedentes legales. 261.- Transferencia de bienes muebles. 262.- De la tradición (de la propiedad). 263.- Nociones generales. 264.- ¿Existen diferencias entre tradición y entrega? 265.- Características de la tradición. 266.- Adquisición *a non dominus* (bienes muebles). 266.1.- Elementos. 267.- Transferencia de bienes inmuebles.

Título II.- *Modos originarios*

268.- Modos originarios de adquirir la propiedad. 269.- Premisa. 270.- Modos originarios en el Código Civil. 271.- Metodología legal. 272.- Clasificación. 273.- La apropiación. 274.- Consideraciones previas. 275.- Presupuestos para la configuración de la apropiación. 276.- Bienes no susceptibles de adquisición por la apropiación. 277.- Apropiación por caza y pesca. 278.- Crítica. 279.- Caza y pesca en propiedad ajena. 279.1.- Presupuestos. 280.- Hallazgo de bienes perdidos. 280.1.- Presupuestos. 281.- La apropiación de tesoro. 281.1.- Ideas generales. 281.2.- Definiciones legales. 281.3.- Definiciones de la doctrina. 281.4.- Presupuestos. 281.5.- Búsqueda de tesoro en terreno ajeno. 281.6.- Presupuestos. 282.- Especificación y mezcla. 283.- Ubicación metodológica en el Código Civil. 284.- Criterios para la determinación conceptual de la especificación y la mezcla. 285.- Definición. 286.- La especificación y la mezcla en el Código Civil. 286.1.- La especificación. 286.2.- La mezcla. 287.- Elementos de la especificación y de la mezcla.

Título III.- *La accesión*

288.- Del derecho de accesión. 289.- Metodología del Código Civil. 290.- Nociones del concepto accesión. 291.- Diferencias entre la accesión y los bienes accesorios. 292.- Presupuestos de la accesión. 293.- Clasificación de la accesión en el Código Civil. 294.- Accesión por aluvión. 295.- Premisa. 296.- El aluvión en la legislación nacional y comparada. 297.- Críticas. 298.- Otras modalidades de aluvión. 299.- Fundamento. 300.- Elementos. 301.- Presupuestos. 302.- Accesión por avulsión. 303.- Nociones del concepto avulsión. 304.- Características de la avulsión. 305.- Presupuestos. 306.- La accesión por edificación hecha en terreno ajeno. 307.- Presupuestos. 308.- La adquisición de la propiedad de lo edificado por el invasor si el propietario obra de mala fe. 309.- La accesión por edificación hecha de

mala fe en terreno ajeno. 310.- Presupuestos. 311.- La accesión por edificación hecha en terreno ajeno de buena fe y mala fe. 312.- Presupuestos. 313.- La edificación con materiales ajenos utilizados de buena fe. 314.- Presupuestos. 315.- La siembra de plantas o semillas ajenas de buena fe. 316.- Presupuestos. 317.- La mala fe en la edificación, siembra con plantas y semillas ajenas. 318.- La adquisición de las crías de animales.- Consideraciones previas. 319.- Adquisición de las crías.

CAPITULO VIII DE LA PRESCRIPCIÓN

Título I.- *Aspectos Generales*

320.- La prescripción y el tiempo. 321.- Definición del concepto general de prescripción. 322.- Clases de prescripción. 322.1.- La prescripción adquisitiva o usucapión. 322.2.- La prescripción extintiva o liberatoria. 323.- La concepción de la unidad y la dualidad de la prescripción. 324.- En el derecho comparado (concepción unitaria y dualista). 325.- La prescripción debe ser invocada. 326.- Diferencias entre la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva. 327.- Semejanzas. 328.- Metodología del Código Civil en el tratamiento de la prescripción. 329.- Fundamentos de la prescripción.

CAPÍTULO IX LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

Título I.- *La usucapión*

330.- Aspectos generales. 331.- *Nomen iuris*. 332.- Definición. 333.- Nuestra definición. 334.- Clasificación de la prescripción adquisitiva. 335.- Fundamentos de la usucapión. 336.- Efectos de la usucapión. 337.- Principios que orientan la prescripción adquisitiva. 338.- Caracteres de la prescripción adquisitiva. 339.- Objetivos de la prescripción adquisitiva. 340.- Naturaleza jurídica de la usucapión. 341.- Presunciones a favor del poseedor *ad usucapionem*. 342.- Presunciones vinculadas a la posesión *ad usucapionem*. 343.- Otras presunciones.

Título II.- *Presupuestos de la usucapión*

344.- Presupuestos para la configuración jurídica de la prescripción adquisitiva. 344.1.- En bienes inmuebles. 344.1.1.- Presupuestos para la prescripción adquisitiva corta u ordinaria. 344.1.2.- Presupuestos para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria. 344.2.- En bienes muebles. 344.2.1.- Presupuestos para la prescripción corta. 344.2.2.- Presupuestos para la prescripción larga. 345.- Prescripción adquisitiva corta (ordinaria). 346.- Premisa. 347.- Presupuestos. 347.1.- Ejercicio efectivo de la posesión. 347.2.- Bienes susceptibles de posesión *ad usucapionem*. 347.3.- Posesión como propietario. 347.4.- Transcurso continuado del plazo prescriptorio. 347.5.- Justo título. 347.5.1.- ¿Cómo opera el justo título? 347.6.- Buena fe. 347.7.- Posesión pacífica y pública. 347.1.- Pacífica. 347.2.- Pública. 348.- Prescripción adquisitiva larga (extraordinaria). 349.- Presupuestos comunes.- Aclaración. 349.1.- Plazo de diez años continuados. 349.2.- Ausencia del justo título y buena fe. 350.- Prescripción adquisitiva de bienes muebles. 351.- Prescripción corta. 352.- Prescripción larga. 353.- Interrupción del plazo prescriptorio en la usucapión. 354.- Ideas generales. 355.- Las causas de interrupción del plazo prescriptorio en la usucapión. 356.- Efectos del reconocimiento. 357.- Renuncia a la prescripción. 358.- Renuncia tácita y expresa. 358.1.- La renuncia tácita. 358.2.- La renuncia expresa. 359.- Los efectos de

la interrupción en la usucapión. 360.- Diferencias entre interrupción y suspensión de la prescripción. 361.- Consecuencias jurídicas (efectos) de la prescripción adquisitiva. 362.- Efecto retroactivo de la prescripción adquisitiva.

CAPÍTULO X PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Título I.- *La reivindicación*

363.- Aspectos generales. 364.- Ausencia de una metodología legal. 365.- Definiciones de la doctrina. 366.- Nuestra definición. 367.- Fundamentos de la reivindicación. 368.- Finalidades y efectos de la reivindicación. 368.1.- Finalidades. 368.2.- Efectos. 369.- Bienes reivindicables. 370.- Bienes no reivindicables. 371.- Naturaleza jurídico-procesal de la reivindicación (calificación de la pretensión). 372.- Requisitos de la pretensión reivindicatoria. 373.- Premisa. 374.- Requisitos. 374.1.- Legitimidad activa. 374.2.- Legitimidad pasiva. 374.3.- Determinación del bien. 374.4.- Probanza del derecho de propiedad.

Título II.- *La reivindicación y otros derechos reales*

375. La reivindicación y las demás pretensiones vinculadas al derecho de propiedad.- Diferencias. 376.- Ideas preliminares. 377.- Pretensión de rescisión de contrato. 377.1.- Diferencias. 378.- Pretensión de resolución de contrato. 378.1.- Diferencias. 379.- Pretensiones posesorias, los interdictos y la reivindicación. 379.1.- Pretensiones posesorias. 379.2.- Diferencias. 380.- Pretensiones interdictales. 380.1.- Diferencias. 381.- Pretensión declarativa de propiedad. 381.1.- ¿Cuáles son los requisitos para ejercer la pretensión de declaración del mejor derecho de propiedad? 382.- Diferencias y semejanzas entre las pretensiones reivindicatoria y declarativa del mejor derecho de propiedad. 382.1.- La reivindicación. 382.2.- La declarativa del mejor derecho de propiedad. 382.3.- Semejanzas. 383.- Pretensión de devolución de inmueble. 383.1.- Diferencias. 384.- Pretensión de petición de herencia. 384.1. Diferencias. 385.- Pretensión de reivindicación de herencia. 385.1.- ¿Cuáles son los requisitos para el ejercicio de la pretensión de reivindicación de herencia? 385.2.- Diferencias. 386.- Pretensión de deslinde. 386.1.- Diferencias. 387.- Pretensión de desalojo. 387.1.- ¿Cuáles son los presupuestos esenciales para ejercer la pretensión de desalojo? 387.2.- Diferencias.

CAPÍTULO XI DE LA COPROPIEDAD

Título I.- *Aspectos generales*

388.- Ideas generales. 389.- La copropiedad en el Código Civil peruano. 390.- Metodología.- 391.- Crítica.- 392.- *Nomen iuris*.- Terminología. 393.- Definición. 394.- La copropiedad en el derecho comparado. 395.- La copropiedad en la doctrina. 396.- Nuestra definición. 397.- Teorías sobre la naturaleza de la copropiedad. 397.1.- Teoría romana. 397.2.- Teoría germana. 397.3.- Teoría adoptada por el Código Civil peruano.

Título II.- *La copropiedad y otras instituciones análogas.*

398.- La copropiedad y otras instituciones jurídicas análogas.- Diferencias. 398.1.- La copropiedad y la sociedad. 398.2.- La copropiedad y la sucesión indivisa (hereditaria). 398.3.- La copropiedad y la propiedad horizontal. 398.4.- La copropiedad y la servidumbre. 398.5.- La copropiedad y el patrimonio conyugal. 398.6.- La copropiedad y la propiedad de las comunidades campesinas. 399.- Características de la copropiedad. 399.1.- Pluralidad de sujetos. 399.2.- Derecho real. 399.3.- Unidad de objeto. 399.4.- Imprescriptible. 399.5.- Imposibilidad de ejercer la propiedad material de una parte del bien común. 399.6.- Derecho fraccionado en cuotas ideales. 399.7.- Carece de personería jurídica. 400.- La cuota ideal en la copropiedad. 401.- Presunción de igualdad de cuotas. 402.- Constitución de la copropiedad.- Las fuentes. 403.- Decisiones de los copropietarios sobre el bien común. 404.- Formas de decisión. 405.- Crítica. 406.- Clasificación de la copropiedad. 407.- Otras clasificaciones.

Título III.- *Derechos y obligaciones.- Extinción*

408.- Derechos y obligaciones de los copropietarios. 408.1. Derechos. 408.1.1.- Derecho de uso. 408.1.2.- Derecho de disfrute. 408.1.3.- Derecho a la disposición de la cuota ideal. 408.1.4.- Derecho a defender el bien común. 408.1.5.- Derecho a la usucapión. 408.1.6.- Derecho a introducir mejoras. 408.1.7.- Derecho de retracto. 408.1.7.1.- ¿El copropietario puede tener derecho a practicar actos de disposición de una parte o de todo el bien común? 408.1.8.- Derecho a la servidumbre. 408.1.9.- Derecho a la división y partición. 408.2.- Obligaciones. 408.2.1.- Saneamiento por evicción. 408.2.2.- Gastos de conservación y cargas del bien común. 408.2.3.- Administración de la copropiedad. 408.2.3.1.- Clases de administración. 408.2.3.1.1.- La administración convencional. 408.2.3.1.2.- La administración de hecho o necesaria. 408.2.3.1.3.- La administración judicial. 409.- Prohibiciones en la copropiedad. 410. Premisa. 411.- Prohibición de realizar actos que importen el ejercicio de la propiedad exclusiva en el bien común. 412.- Prohibición de establecer servidumbre sin el asentimiento unánime de los copropietarios. 413.- Extinción de la copropiedad. 414.- Causales. 415.- División y partición. 416.- Reunión de todas las cuota-partes en un solo propietario. 417.- Destrucción total o pérdida del bien. 418.- Enajenación del bien a favor de un tercero. 419.- Pérdida del derecho de copropiedad.

Título IV. *Extinción de la copropiedad*

420.- División y partición. 421.- Consideraciones previas. 422.- Metodología legal. 423.- La temporalidad de la copropiedad y la división y partición. 424.- Análisis de los conceptos “división” y “partición”. 425.- Conclusiones. 426.- Definiciones. 427.- Elementos de la definición legal. 428.- Nuestra definición. 429.- Derecho y obligación de todo copropietario a la división y partición. 430.- ¿Cuándo no se puede pedir la división y partición? 431.- Bienes no susceptibles de partición material. 432.- La partición o fraccionamiento de bienes inmuebles agrarios. 433.- De la propiedad común a la propiedad individual. 434.- Imprescriptibilidad de la pretensión de división y partición. 435.- Naturaleza jurídica de la división y partición. 435.1.- La teoría romanista o constitutiva. 435.2.- La teoría francesa o declarativa. 436.- Doctrina adoptada. 437.- Características de la división y partición.

Título V.- *Clases de división y partición*

438.- Clasificación. 439.- La división y partición extrajudicial. 440.- Partición convencional o voluntaria. 441.- Partición convencional especial o partición convencional con trámite judicial. 441.1.- Presupuestos. 442.- División y partición judicial. 443.- ¿Quiénes pueden pedir la división y partición? 444.- Naturaleza jurídica de la pretensión de división y partición. 445.- ¿Cómo opera la división y partición judicial? 446.- Formalidad y capacidad en la división y partición. 446.1.- Formalidad. 446.2.- Capacidad.

Título VI.- *Pacto de indivisión.- Medianería*

447.- Pacto de indivisión. 448.- Premisa.- 449.- Definición. 450.- Elementos del pacto de indivisión. 451.- Forma de constitución. 452. La indivisión forzosa o perpetua. 453.- Premisa. 454.- Clasificación. 455.- La medianería. 456.- Fundamento. 457.- Metodología. 458.- Naturaleza jurídica. 459.-

Operatividad en la fijación de la medianería. 460.- ¿Quiénes pueden establecer la medianería? 461.- Definición. 462.- Presunción de medianería. 463.- Fuentes de la medianería. 464.- Bienes susceptibles de medianería. 465.- Diferencias y semejanzas entre medianería, servidumbre y copropiedad normal. 465.1.- Diferencias. 465.2.- Semejanzas. 466.- Derechos y obligaciones de los medianeros. 466.1.- Derechos. 466.2.- Obligaciones. 467.- Otras formas de indivisión. 468.- Casa-habitación de cónyuge supérstite. 469.- Elementos. 470.- Patrimonio familiar. 471.- Elementos.- 472.- Indivisión de la empresa.

SEXTA PARTE

DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES AJENOS

(iura in re aliena)

CAPITULO XII

DEL USUFRUCTO

Título I.- *Generalidades*

473.- Consideraciones generales. 474.- Tipicidad de los derechos reales sobre bienes ajenos. 475.- Metodología legal. 476.- Definiciones y contenido del usufructo. 477.- Definiciones legales.- 478.- Contenido. 479.- Definiciones de la doctrina. 480.- Nuestra definición. 481.- Características del usufructo. 482.- Es un derecho real. 483.- Confiere poderes de uso y disfrute del bien. 484.- Recae sobre bienes de propiedad ajena. 485.- Es temporal. 486.- Conservación de la sustancia. 487.- No es transmisible. 488.- Diferencias y semejanzas del usufructo con otros derechos reales. 489.- Con la copropiedad. 489.1.- Semejanzas. 489.2.- Diferencias. 490.- Con el arrendamiento. 490.1.- Semejanzas. 490.2.- Diferencias. 491.- Con la propiedad. 491.1.- Semejanzas. 491.2.- Diferencias. 492.- Con el derecho de uso y habitación. 492.1.- Semejanzas. 492.2.- Diferencias. 493.- Con la prescripción adquisitiva. 493.1.- Semejanzas. 493.2.- Diferencias. 494.- Con la servidumbre. 494.1.- Semejanzas. 494.2.- Diferencias.

Título II.- *Constitución del usufructo*

495.- Modos de constitución del usufructo. 496.- La ley. 497.- Clases de usufructo legal. 497.1.- El usufructo legal de los bienes de propiedad de los hijos menores de edad. 497.2.- El usufructo legal sobre los bienes del patrimonio familiar. 497.2.1.- El usufructo legal de la casa-habitación del hogar familiar. 498.- El contrato o acto jurídico unilateral. 499.- Testamento. 500.- La adquisición del usufructo por prescripción. 501.- Elementos del usufructo. 502.- Elemento personal. 503.- Usufructuario. 504.- *Nudo* propietario. 505.- Casos que se presentan en el usufructo. 506.- Elemento objetivo.

Título III.- *Clasificación*

507.- Clases de usufructo. 508.- Usufructo perfecto.- 509.- Usufructo imperfecto o cuasi-usufructo. 510.- Clases del cuasi-usufructo. 511.- Usufructo de dinero. 511.1.- Elementos. 512.- Usufructo de un crédito. 513.- Usufructo sobre dinero cobrado. 514.- Diferencias: usufructo perfecto y cuasiusufructo. 515.- Plazos del usufructo.- Clases.- 515.1.- Plazo voluntario.- 515.2.- Plazo del usufructo conjunto o sucesivo. 515.3.- Plazo legal del usufructo para personas jurídicas. 515.4.- Plazo legal del usufructo de inmuebles de valor monumental de la Nación. 516.- ¿Qué bienes son susceptibles de usufructo? 517.- Forma de constituir el usufructo.

Título IV.- *Derechos y obligaciones (usufructuario)*

518.- Derechos y obligaciones en el usufructo. 519.- La fuente. 520.- Esquemmatización. 521.- Derechos del usufructuario. 522.- Derecho a percibir los frutos. 523.- Derecho a realizar actos de disposición o de administración. 524.- Derecho de defensa. 525.- Derecho a introducir mejoras. 526.- Obligaciones antes del usufructo. 526.1.- Inventario y tasación. 526.2.- Prestar garantía. 527.- Obligaciones durante el usufructo. 528.- La explotación y la conservación de la sustancia del bien. 529.- Pagar los tributos, rentas vitalicias y pensiones de alimentos. 530.- Conservación del bien. 531.- Obligaciones después del plazo. 532.- Devolución del bien objeto del usufructo. 532.1.- Operatividad de la devolución del bien usufructuado.

Título V.- *Derechos y obligaciones (nudo propietario)*

533.- Derechos y obligaciones del *nudo* propietario. 534.- Derechos. 535.- Derecho de disposición del bien. 536.- Derecho a exigir judicialmente las reparaciones. 537.- Derecho a los frutos pendientes a la conclusión del usufructo. 538.- Derecho a ejercer la defensa de la propiedad. 539.- Derecho de retracto. 540.- Obligaciones (del *nudo* propietario). 541.- Entrega del bien al usufructuario. 542.- Abstención de intromisión en el uso y goce del bien. 543.- Reembolso de las mejoras.

Título VI.- *Extinción*

544.- Extinción del usufructo. 545.- Causales. 546.- Cumplimiento de los plazos. 547.- Prescripción por el no uso. 548.- Consolidación. 549.- Muerte o renuncia del usufructuario. 549.1.- La muerte. 549.2.- La renuncia. 550.- Destrucción o pérdida total del bien. 550.1.- Destrucción. 550.2.- Pérdida. 551.- Abuso del derecho. 552.- Efectos de la extinción del usufructo.

CAPITULO XIII

DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN

Título I.- *Generalidades*

553.- Ideas previas. 554.- Metodología.- 555.- Definiciones: derecho de uso y derecho de habitación. 556.- En la doctrina. 557.- Cuestiones que emergen de la práctica jurídica: uso y habitación. 558.- El uso y la habitación en el derecho civil comparado. 559.- Contenido del derecho real de uso y habitación. 560.- Derechos de usufructo, uso y habitación: diferencias y semejanzas. 560.1.- Diferencias. 560.2.- Semejanzas. 561.- Derecho de uso. 562.- Caracteres del derecho de uso. 563.- Derecho de habitación. 563.1.- Elementos. 564.- Derecho a los frutos. 565.- Características del derecho de habitación. 566.- Constitución de los derechos de uso y habitación. 567.- Derechos y obligaciones del usuario. 567.1.- Derechos del usuario. 567.2.- Obligaciones del usuario. 568.- Extinción de los derechos de uso y habitación. 569.- Extinción del derecho de habitación legal.

CAPITULO XIV

DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Título.- *Generalidades*

570.- Premisa. 571.- Definición legal.- Elementos. 572.- ¿Quiénes participan en el derecho de superficie? 573.- El derecho de superficie en la definición doctrinal. 574.- El derecho de superficie en nuestra definición. 575.- Bienes sobre los que recae el derecho de superficie. 576.- El derecho de superficie y la propiedad superficiaria. 577.- Propiedades en el derecho de superficie. 578.-

Constitución, contenido y forma. 579.- Características. 579.1.- Es derecho real sobre bien ajeno. 579.2.- Es derecho de duración temporal. 579.3.- Es derecho que recae sobre bienes inmuebles. 579.4.- Es derecho transmisible. 580.- Diferencias y semejanzas entre los derechos de superficie y de usufructo. 580.1.- Diferencias. 580.2.- Semejanzas. 581.- Derechos y obligaciones del propietario (*dominus soli*). 581.1.- Derechos. 581.2.- Obligaciones. 582.- Derechos y obligaciones del superficiario. 582.1.- Derechos. 582.2.- Obligaciones. 583.- Extensión del derecho de superficie.

Título II.- *Extinción*

584.- Extinción del derecho de superficie. 585.- Causales. 586.- Cumplimiento del plazo estipulado en el acto constitutivo. 587.- La caducidad del derecho por el no uso del bien. 588.- La consolidación del derecho de propiedad por el *dominus soli* o por el superficiario. 589.- La expropiación. 590.- Mutuo disenso. 591.- Derechos concedidos por el superficiario a favor de terceros.- Su extinción. 592.- Otras causales. 593.- La no extinción del derecho de superficie por destrucción de lo construido. 594.- Importancia del derecho de superficie.

CAPÍTULO XV DE LA SERVIDUMBRE

Título I.- *Generalidades*

595.- Premisa. 596.- Importancia. 597.- Los conceptos “gravamen” y “predio” (conceptos vinculantes a las servidumbres). 598.- Las servidumbres en el Código Civil. 599.- Metodología legal. 600.- Diferencias entre las llamadas servidumbres personales y las servidumbres reales. 601.1.- Diferencias. 602.- Definiciones legales y de la doctrina. 602.1.- Definiciones legales. 602.2.- Definiciones de la doctrina. 603.- Nuestra definición. 603.1.- Análisis de la definición. 604.- Elementos constitutivos de las servidumbres. 604.1.- Dos propiedades prediales. 604.2.- El gravamen. 605.- Caracteres de las servidumbres. 606.- Es un derecho real sobre bien ajeno. 607.- La unilateralidad. 608.- La perpetuidad. 609.- La doble realidad. 610.- La predialidad. 610.1.- Efectos de la predialidad. 611.- La indivisibilidad. 612.- La prescriptibilidad. 612.1.- Presupuestos. 613.- La caducidad. 614.- La inseparabilidad. 615.- La accesoriedad.

Título II.- *Clasificación*

616.- Clasificación de las servidumbres. 617.- Premisa. 618.- Servidumbres afirmativas y negativas. 618.1.- Afirmativas. 618.2.- Negativas. 619.- Servidumbres aparentes y no aparentes. 619.1.- Aparentes. 619.2.- No aparentes. 620.- Servidumbres continuas y discontinuas. 620.1.- Continuas. 620.2.- Discontinuas. 621.- Servidumbres convencionales y legales. 621.1.- Convencionales. 621.2.- Legales. 622.- Diferencias (servidumbres convencionales o voluntarias y legales). 623.- Fuentes de constitución de las servidumbres. 623.1.- La constitución del título por acto voluntario. 623.2.- Por mandato de la ley. 623.3.- Por prescripción adquisitiva. 623.4.- Por el usufructuario. 624.- Amplitud o extensión de las servidumbres. 625.- Derechos y obligaciones en las servidumbres. 626.- Premisa. 627.- Derechos y obligaciones del propietario del predio dominante. 627.1.- Derechos. 627.2.- Obligaciones. 628.- Derechos y obligaciones del propietario del predio sirviente. 628.1.- Derechos. 628.2.- Obligaciones. 629.- Funcionalidad de las servidumbres.

Título III.- *Extinción*

630.- La extinción de las servidumbres. 631.- Algunas ideas preliminares. 632.- Causales de extinción. 633.- Vencimiento del plazo pactado. 634.- Destrucción total de los predios. 635.- El no uso de la servidumbre. 636.- Consolidación. 637.- Imposibilidad de su utilidad. 638.- Sentencia judicial. 638.1.-

Rescisión. 638.2.- Resolución. 638.3.- Nulidad. 639.- Reivindicación del predio. 640.- Prescripción extintiva.

SÉPTIMA PARTE

CAPÍTULO XVI

DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Título I.- *Generalidades*

641.- Nociones preliminares. 642.- Las garantías personales y reales. 642.1.- Garantías reales instituidas por leyes especiales. 643.- Definición general de los derechos reales de garantía. 644.- Nuestra definición. 645.- Naturaleza jurídica. 646.- Caracterización general de los derechos reales de garantía. 646.1.- Son derechos reales. 646.2.- Son por sí mismos derechos accesorios. 646.3.- Son indivisibles. 646.4.- Son voluntarios. 646.5.- No admiten el pacto comisorio. 646.5.1.- Elementos (del pacto comisorio). 646.6.- Crean derechos preferenciales. 646.6.1.- *Ius preferendi* e *ius persecuendi*. 647.- Importancia social y económica de los derechos reales de garantía.

CAPITULO XVII

DE LA PRENDA

Título I.- *Generalidades*

648.- Premisa. 649.- Acepciones. 650.- La prenda en la legislación peruana.- Metodología del Código Civil. 651.- Reflexiones sobre la naturaleza jurídica de la prenda. 652.- Definición. 653.- Nuestra definición. 653.1.- Elementos. 654.- Características del derecho real de garantía prendaria. 655.- Recae sobre bien mueble. 656.- La tradición. 657.- Los bienes deben ser de propiedad del deudor. 658.- La prenda tiene por objeto garantizar una obligación. 659.- La prenda comprende el bien principal y sus accesorios.

Título II.- *Prenda ordinaria y prenda especial*

660.- Requisitos para la validez de la prenda ordinaria. 660.1.- Derecho de propiedad del deudor prendario. 660.2.- La tradición del bien. 660.2.1.- La tradición física de la posesión del bien. 660.2.2.- La tradición jurídica. 661.- Crítica. 662.- Diferencias esenciales entre la prenda especial o sin tradición y la prenda con tradición real u ordinaria. 663.- Requisitos de validez de la prenda sin tradición (tradición jurídica). 663.1.- Bien mueble inscrito. 663.2.- La entrega jurídica o sin desplazamiento. 663.3.- El bien objeto de prenda debe quedar en posesión del deudor. 663.4.- La inscripción. 663.5.- La capacidad de las partes. 664.- ¿Cuándo se entiende perfeccionada la prenda con tradición jurídica? 665.- Fundamento e importancia de la prenda con tradición jurídica. 666.- ¿Cuáles son las razones que fundamentan la prenda con tradición jurídica?

Título III.- *Constitución.- Derechos y obligaciones.- Extinción*

667.- Constitución de la prenda ordinaria. 668.- La prenda tácita. 669.- La prenda legal. 670.- Prendas sucesivas. 670.1.- Presupuestos. 671.- Prenda de dinero. 672.- Prenda sobre créditos y títulos valores. 673.- Prenda sobre crédito. 674.- Nociones previas. 675.- Conclusiones. 676.- Requisitos. 676.1.- La formalidad. 676.2.- La tradición. 676.3.- La aceptación irrevocable. 676.4.- La notificación del deudor

del crédito. 677.- Prenda sobre títulos valores. 678.- Premisa. 679.- Naturaleza jurídica. 680.- Presupuestos. 680.1.- La tradición. 680.2.- Los títulos a la orden y nominativos.

Título IV.- *Derechos y obligaciones del acreedor prendario*

681.- Derechos y obligaciones del acreedor prendario. 681.1.- Derechos. 681.1.1.- Derecho a la tradición. 681.1.1.1.- La posesión en la prenda ordinaria y la especial. 681.1.1.2.- Derecho de retención. 681.1.1.3.- Derecho de preferencia. 681.1.1.4.- Derecho a la venta del bien prendado. 681.1.1.4.1.- Requisitos. 681.1.1.5. Derecho a la explotación del bien prendado. 681.1.1.6.- Derecho a la sustitución de la prenda. 681.1.1.7.- Derecho al cambio de la prenda. 681.1.1.7.1.- Casos (sobre el cambio del bien objeto de prenda). 681.1.1.8.- Derecho a la defensa posesoria y reivindicatoria. 681.1.1.9.- Derecho al reembolso por la conservación del bien. 681.1.1.10.- Derecho a evitar la prescripción de la obligación principal. 681.1.1.11.- Derecho a la prelación sobre el crédito. 681.2.- Obligaciones. 681.2.1.- El No uso y goce del bien prendado. 681.2.2.- Restituir el bien prendado. 681.2.2.1.- Presupuestos- 681.2.3.- No aceptar el pacto comisorio. 681.2.4.- Cuidar el bien prendado. 681.2.5.- Cobrar los intereses del crédito y otras prestaciones periódicas.

Título V.- *Derechos y obligaciones del deudor prendario.- Extinción de la prenda*

682.- Derechos y obligaciones del deudor prendario. 682.1.- Derechos. 682.1.1.- Derecho a la disposición del bien. 682.1.2.- Derecho a la conservación del bien. 682.1.3.- Derecho de exigir el no uso del bien. 682.1.4.- Derecho a la devolución del bien. 682.1.5.- Derecho a oponerse a la explotación del bien. 682.1.5.1.- Presupuestos. 682.1.6.- Derecho a otorgar prendas sucesivas. 682.2.- Obligaciones. 682.2.1.- Obligación de entregar el bien. 682.2.2.- Obligación de rembolsar los gastos. 682.2.3.- Obligación de pagar la deuda contraída. 683.- Extinción de la prenda. 684.- Causales de extinción. 684.1.- Extinción de la obligación que garantiza. 684.2.- Anulación, rescisión o resolución del acto contractual. 684.3.- Renuncia del acreedor. 684.3.1.- Clases. 684.4.- Destrucción total del bien. 684.5.- Expropiación. 684.6.- Consolidación.

CAPITULO XVIII DE LA ANTICRESIS

Título I.- *Generalidades*

685.- Consideraciones previas. 686.- El crédito y la anticresis. 687.- Funciones de la anticresis. 688.- Definición. 689.- Nuestra definición.- 689.1.- Elementos. 690.- Nuestras reflexiones. 691.- Diferencias y semejanzas entre la anticresis y la prenda. 691.1.- Diferencias. 691.2.- Semejanzas. 692.- Presupuestos. 692.1.- Los sujetos. 692.1.1.- El acreedor anticrético. 692.1.2.- El deudor anticrético. 692.2.- El bien inmueble. 692.3.- La tradición del bien inmueble. 692.4.- Formalidad. 693. Características del derecho real de anticresis.- Naturalezas jurídica. 693.1.- Derecho real. 693.2.- Derecho convencional. 693.3.- Derecho accesorio. 693.4.- Derecho indivisible. 693.5.- Derecho inmobiliario. 693.6.- Derecho temporal. 693.7.- Derecho oneroso. 693.8.- Acto formal.

Título II.- *Derechos y obligaciones del acreedor*

694.-Derechos y obligaciones del acreedor anticresista. 694.1.- Derechos. 694.1.1.- Derecho a exigir la entrega del bien inmueble. 694.1.2.- Derecho a la posesión y percepción de los frutos. 694.1.3.- Derecho a exigir el cumplimiento de la obligación principal. 694.1.4.- Derecho de preferencia. 694.1.5.- Derecho a la venta del inmueble entregado en anticresis. 694.1.6.- Derecho a los reembolsos por conservación del bien y por las mejoras. 694.1.7.- Derecho de retención. 694.1.8.- Derecho a la defensa. 694.2.-

Obligaciones. 694.2.1.- Obligación de restituir el inmueble. 694.2.2.- Obligación de conservar el bien. 694.2.3.- Obligación de no introducir cambios.

Título III.- *Derechos y obligaciones del deudor. Extinción de la anticresis*

695.- Derechos y obligaciones del deudor anticrético. 695.1.- Derechos. 695.1.1.- Derecho de propiedad del bien objeto de anticresis. 695.1.2.- Derecho a la devolución del inmueble. 695.1.3.- Derecho de oponerse al uso indebido del bien. 695.2. Obligaciones. 695.2.1.- Obligación de entregar el bien. 695.2.2.- Obligación de no interferir o alterar la posesión que ejerce el acreedor. 695.2.3.- Obligación de efectuar las reparaciones del bien. 695.2.4.- Obligación de reembolso de las mejoras. 696.- Extinción de la anticresis. 697.- Causales. 697.1.- Extinción de la obligación principal. 697.2.- Anulación, rescisión o resolución de la obligación principal. 697.3.- Renuncia del acreedor. 697.4.- Destrucción total del bien. 697.5.- Expropiación. 697.6.- Consolidación.

CAPÍTULO XIX DE LA HIPOTECA

Título I.- *Generalidades*

698.- Premisa 699.- La hipoteca como instrumentos de crédito.- Importancia. 700.- Definiciones. 701.- Definición normativa en el Código Civil. 702.- En el derecho comparado. 703.- Definiciones de la doctrina *ius real*. 704.- Nuestra definición. 704.1.- Elementos. 705.- Naturaleza jurídica. 706.- ¿Cuáles son las razones que influyen para determinar que la hipoteca es un derecho real? 707.- Caracteres de la hipoteca. 707.1.- Derecho real. 707.2.- Derecho accesorio. 707.3.- Derecho indivisible. 707.4.- Derecho inmobiliario. 708.- ¿Sobre qué bienes recae la hipoteca?

Título II.- *La formalidad*

709.- La formalidad.- Nuestras reflexiones. 710.- ¿La hipoteca es un derecho real de garantía o es un contrato? 711.- La jurisprudencia nacional y comparada. 712.- Formalidad e inscripción. 713.- Contenido del acto constitutivo. 714.- No al pacto comisorio. 715.- Especialidad de la hipoteca. 716.- Premisa. 717.- Modos de especialidad de la hipoteca. 717.1.- Especialidad del crédito. 717.2.- Especialidad del bien inmueble. 718.- Nulidad por defecto de especialidad. 719.- La especialidad de la hipoteca y su validez en el Código Civil. 720.- Conclusiones. 721.- La hipoteca y el monto del gravamen.

Título III.- *Clasificación de la hipoteca en el Código Civil*

722.- Clasificación de la hipoteca en el Código Civil. 723.- Hipoteca convencional o voluntaria. 724.- Definición. 725.- Elementos de la hipoteca voluntaria. 725.1.- Elemento personal. 725.1.1.- La capacidad del hipotecante. 725.1.2.- La capacidad del acreedor hipotecario. 725.2.- Elemento inmobiliario. 725.3.- Elemento formal y sustancial. 725.3.1.- Formal. 725.3.2.- Sustanciales. 726.- Modos de la hipoteca. 726.1.- Suspensiva. 726.2.- Resolutoria. 726.3.- Plazo. 727.- Hipoteca legal. 728.- Definición. 729.- Caracteres de la hipoteca legal. 730.- ¿Cuáles son las hipotecas legales? 731.- Constitución de la hipoteca legal. 732.- Efectos, ampliación, reducción y extinción de las hipotecas legales. 733.- Hipoteca unilateral. 734.- Definición. 735.- Naturaleza jurídica. 736.- Caracteres. 737.- Extensión de la hipoteca. 738.- ¿Sobre qué bienes se extiende la hipoteca?

Título IV.- *Efectos de la hipoteca*

739.- Efectos de la hipoteca. 740.- Efectos entre las partes. 740.1.- Derecho de propiedad del deudor hipotecario.- 740.2.- Derecho del deudor al uso y disfrute del bien hipotecado. 740.3.- Derecho a la reducción de la deuda que garantiza la hipoteca. 740.4.- Derecho del acreedor a no sufrir perjuicio. 740.5.- Derecho del acreedor a la venta del bien inmueble hipotecado. 740.6.- Derecho del acreedor a ejercer la pretensión personal y la persecutoria o real. 740.6.1.- La pretensión personal. 740.6.2.- La pretensión persecutoria o real. 741.- Conclusiones. 742.- Elementos constitutivos de las pretensiones derivadas de la hipoteca. 742.1.- Derecho del acreedor a exigir el pago. 742.2.- El medio es la pretensión personal contra el deudor. 742.3.- El medio es la pretensión persecutoria o real contra el tercero adquirente. 742.4.- Ambas pretensiones no son excluyentes. 743.- Efectos contra terceros. 743.1.- La pretensión persecutoria o real. 743.2.- Derecho del tercero adquirente. 744.- Los efectos del derecho de preferencia en la hipoteca. 745.- Efectos frente al crédito.

Título V.- *Extinción de la hipoteca*

746.- Extinción de la hipoteca. 747.- Premisa. 748.- Causas de extinción. 749.- Causales indirectas. 749.1.- Extinción de la obligación a la que garantiza la hipoteca. 749.2.- La anulación, rescisión o resolución del contrato de mutuo con garantía de hipoteca. 750.- Causales directas. 750.1.- Renuncia escrita del acreedor. 750.2.- Destrucción total del inmueble. 750.3.- Consolidación. 750.4.- La prescripción. 751.- Cancelación de la hipoteca.

CAPÍTULO XX DEL DERECHO DE RETENCIÓN

Título I.- *Generalidades*

752.- Ideas preliminares. 753.- Definición. 754.- Elementos del derecho de retención. 754.1.- Facultad emanada de la ley. 754.2.- La posesión actual. 754.3.- La conexión entre la posesión actual y el crédito. 755.- Naturaleza jurídica. 756.- ¿La retención es un derecho real o personal? 757.- Es derecho real. 758.- Es derecho personal. 759.- Es derecho sui generis. 760.- Características del derecho de retención. 760.1.- Es derecho accesorio. 760.2.- Recae sobre bienes ajenos. 760.3.- Es indivisible. 760.4.- Requiere de inscripción registral. 760.5.- Recae sobre bienes corporales. 760.6.- No admite el pacto comisorio.

Título II.- *Modos de ejercer*

761.- Modos para ejercer el derecho de retención. 761.1.- Extrajudicial. 761.2.- Judicial. 762.- Presupuestos para el ejercicio de la retención. 762.1.- La previsión legal. 762.2.- La legitimidad activa y pasiva. 762.3.- La conexión entre el crédito y el bien objeto de retención. 763.- La pretensión y la excepción en la retención. 764.- La retención y el embargo.

Título III.- *Extinción*

765.- Extinción del derecho de retención. 766.- Extinción directa de la retención. 766.1.- El pago de la deuda. 766.2.- La prescripción extintiva de la obligación. 766.3.- La condonación de la deuda. 766.3.1.- Presupuestos. 767.- Extinción indirecta de la retención. 767.1.- La pérdida de la posesión. 767.2.- La destrucción física del bien. 767.3.- *La renuncia*. 767.4.- *La garantía sustituida*