

# **DERECHO CIVIL IV**

GUÍA DOCENTE

GRADO EN DERECHO

2024/2025

# I. IDENTIFICACIÓN DE LA ASIGNATURA

**ASIGNATURA:** Derecho Civil IV

**TIPO:** Obligatoria

**PERIODO DE IMPARTICIÓN:** Segundo semestre

**NÚMERO DE CRÉDITOS:** 4,5 ECTS

**IDIOMA EN EL QUE SE IMPARTE:** Castellano

**CALENDARIOS Y HORARIOS:** Ver en la web y en el Campus Virtual

## II. PROFESORADO

**PERSONAL DOCENTE:** María del Carmen Rodríguez Pérez

**CORREO ELECTRÓNICO:** mc.rodriguezperez@cedeu.es

**CATEGORÍA:** Doctora

**TUTORÍAS:** Para consultar las tutorías póngase en contacto con el/la profesor/a

**TIEMPO ESTIMADO DE RESPUESTA AL ALUMNO:** 48 h (días lectivos) desde la recepción del correo electrónico

## III. PRESENTACIÓN

La asignatura Derecho Civil IV se imparte en el segundo cuatrimestre del segundo curso del Grado en Derecho. Su finalidad que el alumno adquiera los conocimientos teóricos y prácticos atinentes a los derechos reales. Tras el estudio de los derechos reales en general, la posesión, la propiedad y el Registro de la Propiedad, se aborda con detalle el análisis de los derechos reales en particular, distinguiendo dentro de los derechos reales limitados, los de goce, los de garantía y los de adquisición preferente.

Para cursar esta asignatura es requisito previo que el alumno haya adquirido los conocimientos y competencias propias del Derecho de Obligaciones y del Derecho de Contratos, concluyendo así el estudio del Derecho Civil Patrimonial. La metodología docente seguirá un modelo combinado de clase magistral e interactiva, donde se fomentará, a través de las preguntas planteadas por el profesor, la participación activa del alumno. A tal fin, resulta imprescindible que el alumno se implique desde el inicio con la utilización de los manuales recomendados, con los textos legales que se vayan manejando y con la documentación que, en cada caso, le vaya indicando o facilitando el profesor.

## IV. COMPETENCIAS

### COMPETENCIAS GENERALES

CG01. Capacidad de análisis y síntesis.

CG03. Comunicación oral y escrita en lengua nativa. CG09. Trabajo en equipo.

CG11. Habilidades en las relaciones interpersonales. CG13. Razonamiento crítico.

CG15. Aprendizaje autónomo.

### **COMPETENCIAS ESPECÍFICAS**

CE05. Que los estudiantes conozcan y dominen el marco normativo regulador de las relaciones y de las instituciones jurídico-privadas nacionales e internacionales

CE08. Que los estudiantes comprendan la importancia del Derecho como sistema regulador de las relaciones sociales

CE10. Desarrollo de la dialéctica y oratoria jurídica

CE11. Que los estudiantes adquieran la capacidad para el manejo de fuentes jurídicas, sean legales, jurisprudenciales y doctrinales

CE12. Que los estudiantes sean capaces de redactar escritos jurídicos y de leer e interpretar textos jurídicos

CE15. Que los estudiantes sean capaces de realizar análisis y diagnósticos, prestar apoyo y tomar decisiones en materia jurídica.

CE17. Que los estudiantes sean capaces de interrelacionar las distintas disciplinas que configuran las relaciones jurídicas

CE18. Que los estudiantes sean capaces de comprender el carácter dinámico y cambiante de las relaciones jurídicas en el ámbito nacional e internacional

CE19. Que los estudiantes sean capaces de aplicar los conocimientos teóricos a la práctica

## V. ACTIVIDADES FORMATIVAS

TIPO	CONTENIDO	HORAS
<b>AF1. Preparación de contenidos teóricos</b>	Búsqueda, selección, análisis y comentario de doctrina, jurisprudencia y legislación. Lecturas recomendadas y otros	18
<b>AF2. Trabajos individuales</b>	Esta actividad consiste en la elaboración de un informe acerca de un tema propuesto por el profesor, cubriendo aspectos relacionados con conocimientos abordados por la asignatura tratada. Esta actividad puede complementarse mediante la exposición oral por parte de los alumnos del trabajo desarrollado	6
<b>AF3. Trabajos colectivos</b>	Esta metodología docente consiste en la elaboración de pequeños trabajos de investigación. Se valorará la búsqueda de bibliografía, la selección y material y la capacidad de estructuración del mismo. Además, los alumnos deben realizar un análisis y una discusión común de cada situación. Esta actividad puede complementarse con la exposición oral por parte de los alumnos del trabajo desarrollado	6
<b>AF4. Debate y Crítica constructiva</b>	El debate y la crítica constructiva se realizarán acerca de aspectos de actualidad relacionados con la temática de la asignatura en la que se enclava esta actividad. El tema será propuesto por el profesor que actuará como moderador del debate fomentando la participación de los alumnos e incentivará la aparición de diferentes perspectivas y puntos de vista orientando al conjunto de los alumnos hacia la participación y la crítica de las diferentes opiniones fundamentando los hechos en los conocimientos adquiridos con las clases.	43
<b>AF5. Tutorías académicas</b>	Los alumnos se reunirán periódicamente con el profesor para que éste pueda orientarles y guiarles en el proceso de adquisición de las competencias.	2
<b>AF6. Asistencia a seminarios</b>	Asistencia a seminarios, jornadas o conferencias sobre temas relacionados con las materias del área de conocimiento.	
		75

## VI. METODOLOGÍAS DOCENTES

**MD1. CLASES TEÓRICAS:** Mediante clases magistrales se expondrán y explicarán los conocimientos básicos que deben adquirirse en las asignaturas, suscitando el debate y guiando el estudio de los mismos.

**MD2. CLASES PRÁCTICAS:** Desarrollo de habilidades y destrezas relacionadas con los contenidos teóricos de cada materia.

**MD3. TUTORÍAS:** Intercambio de ideas y resolución de dudas con el profesor correspondiente sobre los contenidos de cada asignatura y la realización de los trabajos prácticos. Pueden realizarse también a través de los recursos online (p. ej. correo electrónico o chat).

## VII. SISTEMA DE EVALUACIÓN

**NOTA IMPORTANTE:** No se podrá superar la asignatura en el caso de que la parte correspondiente a los trabajos académicos (Prueba 1) o la parte correspondiente a la realización de la prueba teórico-práctica (Prueba 3) no estén aprobadas con una calificación final igual o superior a 5 en una escala de 0 a 10.

Para poder acogerse a las condiciones de la evaluación ordinaria que figuran al final del apartado, el alumno debe haber superado la asistencia en la materia, igual o superior a 80%. En el caso de que la asistencia sea inferior al 80%, el alumno no podrá presentarse a la prueba teórico-práctica (prueba 3) en convocatoria ordinaria, perdiendo dicha convocatoria. Si el alumno no supera ese porcentaje, deberá presentarse directamente a la convocatoria extraordinaria de la prueba teórico-práctica (prueba 3).

El alumno que no apruebe los trabajos académicos (prueba 1) no podrá superar la asignatura en la evaluación ordinaria, obteniendo una calificación máxima de 4,0, independientemente de la nota obtenida en la prueba teórico-práctica (prueba 3). Para poder aprobar la asignatura el alumno debe superar obligatoriamente, con una calificación igual o superior a 5, los trabajos académicos (prueba 1). Además, la nota media de la asignatura siempre debe ser igual o superior a 5.

La realización y/o superación de las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) no es obligatoria para aprobar la asignatura en convocatoria ordinaria o en convocatoria extraordinaria. La calificación final de la asignatura tendrá en cuenta la calificación adquirida en las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2), independientemente de que esta sea inferior a 5. Por lo tanto, el alumno podrá superar la asignatura incluso si obtiene una nota inferior a 5 en las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2), siempre que los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) tengan una calificación final igual o superior a 5 y la calificación final de la asignatura -haciendo media con los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3)- sea igual o superior a 5 en una escala de 0 a 10. Las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) no son reevaluables, por lo que en convocatoria extraordinaria la calificación de este apartado seguirá siendo la misma que en convocatoria ordinaria, teniendo el mismo peso en la calificación final que en la convocatoria ordinaria.

### **EVALUACIÓN ORDINARIA**

La distribución y características de las pruebas de evaluación son las que se describen en el apartado V. Los criterios aplicables a la evaluación ordinaria son los que se encuentran a continuación.

Para poder superar la evaluación ordinaria, los alumnos deben tener una asistencia igual o superior al 80%. Si esto no sucede, el alumno no podrá presentarse a la prueba teórico-práctica (prueba 3) en convocatoria ordinaria. En caso de tener un porcentaje de asistencia igual o superior al 80%, el alumno podrá presentarse aun no habiendo superado los trabajos académicos (prueba 1) y/o las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2), aunque, en caso de superar la prueba teórico-práctica (prueba 3) en convocatoria ordinaria, la media seguirá suspensa hasta que el alumno supere los trabajos académicos (prueba 1) en convocatoria extraordinaria. Para poder aprobar la asignatura, el alumno debe superar obligatoriamente, con una calificación igual o superior a 5, los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) por separado, siempre y cuando la media final de la asignatura sea superior a 5.

Todos los alumnos que no superen la convocatoria ordinaria deberán realizar y superar las pruebas correspondientes en la convocatoria extraordinaria para verificar la adquisición de las competencias establecidas en caso de:

- A) No haberse presentado a la prueba teórico-práctica (prueba 3) de la convocatoria ordinaria por no igualar o superar el 80% en el porcentaje de asistencia o por decisión propia.
- B) No haber superado los trabajos académicos (prueba 1) correspondientes a la convocatoria ordinaria.
- C) No haber superado la prueba teórico-práctica (prueba 3) correspondiente a la convocatoria ordinaria.

Todos los trabajos académicos (prueba 1) de convocatoria ordinaria que se entreguen fuera del plazo establecido en el campus virtual o indicado por el docente en la clase no serán admitidas.

### **EVALUACIÓN EXTRAORDINARIA**

Los alumnos que no consigan superar la convocatoria ordinaria o no se hayan presentado a esta serán objeto de la realización de una evaluación extraordinaria para verificar la adquisición de las competencias establecidas en esta Guía Docente. Los criterios aplicables se encuentran al final de este apartado.

El alumno que no supere los trabajos académicos (prueba 1) de la convocatoria ordinaria deberá realizar una nueva evaluación en la convocatoria extraordinaria. Por su parte, no es necesario realizar de nuevo las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) en caso de que la calificación sea inferior a 5 ni puede realizarse por decisión propia del alumno. En el caso de la prueba teórico-práctica (prueba 3), tampoco será necesario repetirla si se ha superado en la convocatoria ordinaria con una calificación igual o superior a 5.

Para poder aprobar la asignatura el alumno debe superar obligatoriamente, con una calificación igual o superior a 5, los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) por separado, siempre y cuando la media de la asignatura sea superior a 5 al hacer media con las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2).

Todos los trabajos académicos (prueba 1) de convocatoria ordinaria que se entreguen fuera del plazo establecido en el campus virtual o indicado por el docente en la clase no serán admitidas.

**IMPORTANTE:** En el caso de que el alumno no supere la asignatura, la calificación obtenida en los trabajos académicos (prueba 1), en las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) y en la prueba teórico-práctica (prueba 3) en cualquier convocatoria no se reservará para el curso siguiente.

## **EJEMPLO DE POSIBLES CASOS**

- CASO 1:** En el caso de no igualar o superar el 80% de asistencia, el alumno deberá realizar la prueba teórico-práctica (prueba 3) de la convocatoria extraordinaria, en la que tendrán que obtener una calificación igual o superior a 5 para que ponderen con la calificación de las pruebas acumulativas ya realizadas.
- CASO 2:** En el caso de haber superado los trabajos académicos (prueba 1), pero no haber presentado y/o superado la prueba teórico-práctica (prueba 3) en la convocatoria ordinaria, el alumno deberá realizar la prueba teórico-práctica (prueba 3) de la convocatoria extraordinaria, en la que tendrán que obtener una calificación igual o superior a 5 para que ponderen con la calificación de las pruebas acumulativas ya realizadas. En cualquier caso, para superar el total de la asignatura será necesario aprobar los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) por separado con una calificación igual o superior a 5.
- CASO 3:** En el caso de haber superado la prueba teórico-práctica (prueba 3), pero no haber presentado y/o superado los trabajos académicos (prueba 1) en la convocatoria ordinaria, el alumno deberá realizar los trabajos académicos (prueba 1) de la convocatoria extraordinaria, en la que tendrán que obtener una calificación igual o superior a 5 para que ponderen con la calificación de las pruebas acumulativas ya realizadas. En cualquier caso, para superar el total de la asignatura será necesario aprobar los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) por separado con una calificación igual o superior a 5.
- CASO 4:** En el caso de no haber entregado y/o superado los trabajos académicos (prueba 1) y no haber presentado y/o superado la prueba teórico-práctica (prueba 3) en la convocatoria ordinaria, el alumno deberá realizar los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) de la convocatoria extraordinaria, en la que tendrán que obtener una calificación igual o superior a 5 para que ponderen con la calificación de las pruebas acumulativas ya realizadas. En cualquier caso, para superar el total de la asignatura será necesario aprobar los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) por separado con una calificación igual o superior a 5.
- CASO 5:** En el caso de haber superado los trabajos académicos (prueba 1) y la prueba teórico-práctica (prueba 3) y no haber presentado y/o superado las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2), el alumno no debe realizar las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) de la convocatoria extraordinaria, pues las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) no son reevaluables. La media final de la asignatura se calculará con las calificaciones de trabajos académicos (prueba 1) y de la prueba teórico-práctica (prueba 3) iguales o superiores a 5 y con la calificación de las actividades prácticas dentro del aula (prueba 2) de convocatoria ordinaria, ya sea igual o superior a 5 o inferior a 5.

### CRITERIOS APLICABLES A LA EVALUACIÓN ORDINARIA

SISTEMA DE EVALUACIÓN	CRITERIOS APLICABLES A LA EVALUACIÓN CONTINUA	PON.	PERIODO	
<b>PRUEBA 1</b>		<b>ACUMULATIVA</b>		
Presentación de los trabajos académicos	Liberatoria: puntuación mínima 5 puntos (de 1 a 10)	Reevaluable (podrá evaluarse en la convocatoria extraordinaria).	25%	Durante el curso o semestre
<b>PRUEBA 2</b>		<b>ACUMULATIVA</b>		
Realización de actividades prácticas dentro del aula y campus virtual	No liberatoria	No reevaluable	15%	Durante el curso o semestre
<b>PRUEBA 3</b>		<b>ACUMULATIVA</b>		
Prueba teórico-práctica presencial	Liberatoria: puntuación mínima 5 puntos (de 1 a 10)	Reevaluable (podrá evaluarse en la convocatoria extraordinaria).	60%	Durante el curso o semestre
<b>TOTAL</b>			100%	

### CRITERIOS APLICABLES A LA EVALUACIÓN ORDINARIA

SISTEMA DE EVALUACIÓN	CRITERIOS APLICABLES A LA EVALUACIÓN CONTINUA	PON.	PERIODO	
<b>PRUEBA 1</b>		<b>ACUMULATIVA</b>		
Presentación de los trabajos académicos	Liberatoria: puntuación mínima 5 puntos (de 1 a 10)	Reevaluable (podrá evaluarse en la convocatoria extraordinaria).	25%	Durante el curso o semestre
<b>PRUEBA 2</b>		<b>ACUMULATIVA</b>		
Realización de actividades prácticas dentro del aula y campus virtual	No liberatoria	No reevaluable	15%	Durante el curso o semestre
<b>PRUEBA 3</b>		<b>ACUMULATIVA</b>		
Prueba teórico-práctica presencial	Liberatoria: puntuación mínima 5 puntos (de 1 a 10)	Reevaluable (podrá evaluarse en la convocatoria extraordinaria).	60%	Durante el curso o semestre
<b>TOTAL</b>			100%	



## VIII. TEMARIO

### I. LAS RELACIONES JURÍDICO-REALES. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

#### TEMA 1.- INTRODUCCIÓN

- 1.- El derecho real: concepto y caracteres. Los derechos reales en el marco del Derecho Civil patrimonial.
- 2.- La estructura de las relaciones jurídico-reales: sujeto, objeto y contenido.
- 3.- Derechos reales versus derechos de crédito. Figuras intermedias.
- 4.- Clasificación y descripción de los distintos derechos reales.
- 5.- La discusión acerca del 'numerus clausus' o 'numerus apertus' de los derechos reales.

#### TEMA 2.- ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

- 1.- Los diversos modos de adquisición de los derechos reales: el art. 609 del Código Civil.
- 2.- En particular la adquisición de derechos reales a través de ciertos contratos.
  - a) El sistema francés: la doctrina de la transmisión consensual del dominio.
  - b) El sistema alemán: la doctrina del acuerdo traslativo abstracto.
  - c) El sistema español: la teoría del título y el modo. Formas de traditio.
3. La titularidad del transmitente. Los supuestos de adquisición a non domino.
- 4.- La extinción de los derechos reales: consideraciones generales.
  - 4.1.- La pérdida o destrucción de la cosa.
  - 4.2.- La renuncia, abandono o derelicción.
  - 4.3.- La falta de uso, la prescripción y la caducidad.
  - 4.4.- La consolidación.
  - 4.5.- La expropiación.

### II. LA POSESIÓN. ALGUNOS MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES

#### TEMA 3.- LA POSESIÓN

- 1.- La posesión como un medio de publicidad de los derechos reales. La seguridad de los derechos y la seguridad de las adquisiciones.
- 3.- Sujetos de la posesión. Aspectos de capacidad relacionados con la posesión.
- 4.- El objeto de la posesión: posesión de cosas y posesión de derechos.
- 5.- Clases de posesión:
  - a) Posesión natural y posesión civil.
  - b) Posesión mediata e inmediata.
  - c) Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del de dueño.
  - d) Posesión de buena y mala fe.
  - e) Posesión justa y posesión injusta.
  - f) Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno. El servidor de la posesión. Los actos de posesión meramente tolerados.
- 6.- La dinámica de la posesión:
  - a) Adquisición de la posesión.
  - b) La transmisión 'mortis causa' de la posesión: la posesión civilísima.
  - c) La conservación de la posesión.
  - d) La pérdida de la posesión.
- 7.- La liquidación de estados posesorios.
- 8.- Efectos de la posesión:
  - a) La defensa interdictal.

- b) La función legitimadora de la posesión. El artículo 448 del Código civil.
- c) Efectos especiales de la posesión de bienes muebles: el art. 464 del Código Civil: tesis interpretativas. d) Reivindicación de cosas adquiridas en subasta pública, empeñadas en montes de piedad y compradas en bolsas, ferias, tiendas o mercados.

#### TEMA 4.- LA USUCAPIÓN

- 1.- La usucapión: concepto, fundamento y ubicación sistemática. Vicerrectorado de Calidad, Ética y Buen Gobierno
- 2.- Las clases de usucapión.
- 3.- Sujetos de la usucapión.
- 4.- Objeto de la usucapión: cosas y derechos susceptibles de usucapión.
- 5.- Requisitos para la usucapión:
  - a) Requisitos comunes a toda forma de usucapión
  - b) Requisitos particulares de la usucapión ordinaria: i) el justo título. ii) la buena fe.
- 6.- Los plazos de la usucapión.
- 7.- Los efectos de la usucapión y la renuncia a la usucapión ganada.

#### TEMA 5.- LA OCUPACIÓN

- 1.- La ocupación: concepto y fundamento.
- 2.- Ámbito de aplicación de este modo de adquirir: las cosas muebles abandonadas.
- 3.- El tratamiento de los inmuebles vacantes sin dueño conocido.
  - 4.- La ocupación de animales. La caza y la pesca.
- 5.- La ocupación de productos espontáneos de la naturaleza y de cosas arrojadas al mar.
- 6.- El tesoro oculto.
- 7.- El hallazgo de cosas perdidas.

#### TEMA 6.- LA ACCESIÓN

- 1.- La accesión: concepto, naturaleza jurídica y ubicación sistemática.
- 2.- Las diferentes clases de accesión: a) natural e industrial. b) continua y discreta. c) mobiliaria e inmobiliaria.
- 3.- Los principios rectores en materia de accesión y sus excepciones. La llamada accesión invertida.
- 4.- Las construcciones, plantaciones o siembras hechas sobre suelo ajeno y/o con materiales ajenos.
- 5.- Las modificaciones de los predios por efecto de las aguas u otros agentes naturales.
- 6.- La unión y la mezcla de cosas muebles.
- 7.- La especificación.

### III. LA PROPIEDAD

#### TEMA 7.- LA PROPIEDAD Y SUS LÍMITES. LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD

- 1.- La propiedad: concepto y caracteres. La concepción moderna del derecho de propiedad frente al paradigma clásico.
- 2.- El derecho a la propiedad privada en la Constitución. La función social de la propiedad como limitación intrínseca de este derecho. El contenido esencial del derecho de propiedad.
- 3.- La concepción unitaria de la propiedad y la diversificación de regímenes jurídicos.
- 4.- El contenido del derecho de propiedad.
- 5.- El objeto del derecho de propiedad.
- 6.- Límites y limitaciones a la propiedad.
- 7.- Límites por razón de interés público.
- 8.- Límites en interés de los particulares. a) Las relaciones de vecindad. b) el llamado 'ius usus inoqui'.
- 9.- Las limitaciones por razón de interés público (servidumbres administrativas) y en interés de los particulares (servidumbres forzosas).

10.- La tutela del derecho de propiedad: generalidades. a) La acción reivindicatoria. b) La acción declarativa de dominio. c) La acción negatoria. d) La acción de deslinde.

#### TEMA 8.- LA COMUNIDAD DE BIENES

- 1.- Concepto y tipos.
- 2.- Comunidad de bienes versus sociedad.
- 3.- Principios jurídicos rectores de la comunidad de bienes.
- 4.- El contenido de facultades y obligaciones derivados de la situación de comunidad.
  - 4.1. El derecho a la cuota.
  - 4.2. Derechos y obligaciones en relación con la cosa común.
- 5.- La extinción de la comunidad. La división de la cosa común.

#### TEMA 9.- LA PROPIEDAD HORIZONTAL, EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO DE INMUEBLES POR TURNO Y LAS PROPIEDADES ESPECIALES

- 1.- La propiedad horizontal: concepto y función. Fuentes normativas.
- 2.- El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal. Los estatutos y los reglamentos de régimen interior.
- 3.- Elementos de la propiedad horizontal: partes privativas y elementos comunes en el régimen de la propiedad horizontal.
- 4.- La cuota de participación.
- 5.- Derechos y obligaciones de los propietarios de cada piso o local.
  - 5.1. Sobre los elementos privativos.
  - 5.2. Sobre los elementos comunes.
- 6.- La administración y representación de las comunidades de propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal. La junta de propietarios y el presidente. El administrador.
- 7.- El régimen de adopción e impugnación de acuerdos.
- 8.- Extinción del régimen de propiedad horizontal.
- 9.- Los conjuntos inmobiliarios privados.
- 10.- El régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.
- 11.- Las propiedades especiales.

#### IV. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

##### TEMA 10.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

- 1.- La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad.
- 2.- El Registro de la Propiedad: concepto y antecedentes. Aspectos organizativos.
- 3.- El Derecho inmobiliario registral: la Ley Hipotecaria y el Código Civil.
  - 4.- Los rasgos fundamentales del sistema registral español.
  - 5.- Los llamados "principios hipotecarios".
  - 6.- 1.- La finca en el Registro de la Propiedad. a) La finca como base del Registro. El sistema de folio real. Descripción de la finca y sus requisitos. Finca normal y fincas especiales. b) La identificación gráfica de las fincas y la coordinación entre Catastro y Registro. c) Modificación de las fincas registrales: materiales (obra nueva) y formales (agrupación, agregación, segregación y división).
  - 2.- El objeto de la publicidad registral: los derechos inscribibles. a) El problema del objeto de la inscripción: los actos y contratos que acceden al Registro. b) Derechos inscribibles, derechos no inscribibles y derechos que no necesitan inscripción. c) Los títulos formales inscribibles. 3.- El titular registral.

##### TEMA 11.- LA DINÁMICA REGISTRAL

- 1.- Concepto y enumeración de asientos registrales.
  - 1.1.- El asiento de presentación.

- 1.2.- El asiento de inscripción.
- 1.3.- El asiento de anotación preventiva.
- 1.4.- El asiento de nota marginal.
- 1.5.- El asiento de cancelación.
- 2.- Inexactitud, nulidad y rectificación de asientos.
- 3.- La inmatriculación de fincas: concepto.
- 4.- Medios de inmatriculación: a) El expediente de dominio. b) El título público de adquisición. c) La certificación administrativa de dominio.
- 5.- La doble inmatriculación.
- 6.- El procedimiento registral y el principio de rogación. Las fases del procedimiento registral.
- 7.- La calificación registral y el principio de legalidad.
- 8.- Los impedimentos de la inscripción. Faltas subsanables e insubsanables. Los recursos contra la decisión del registrador.
- 9.- El principio de tracto sucesivo. El tracto sucesivo interrumpido y su reanudación.
- 10.- La prioridad registral: el cierre registral y el rango hipotecario.

#### TEMA 12.- LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO Y LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

- 1.- La publicidad en sentido formal y en sentido material.
- 2.- La publicidad formal del Registro: concepto y formas de canalizarse.
- 3.- Los efectos de la publicidad material a favor del titular registral: la legitimación registral. a) Concepto, formulación legal y fundamento. b) La presunción de exactitud. c) La acción real registral. d) Las presunciones posesorias. e) La usucapión a favor del titular registral.
- 4.- Los efectos de la publicidad material respecto de terceros.
- 5.- La inoponibilidad de lo no inscrito: el art. 32 L.H.
- 6.- La fe pública registral: el art. 34 L.H. y otras manifestaciones del principio de fe pública registral.
- 7.- El art. 33 L.H. y sus relaciones con el principio de fe pública registral.
- 8.- La usucapión en contra del titular registral.

### V. DERECHOS REALES EN PARTICULAR

#### A. DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE

##### TEMA 13.- EL USUFRUCTO

- 1.- Concepto y caracteres.
- 2.- Modos de constitución del usufructo.
- 3.- Estructura subjetiva derivada de la constitución de un derecho de usufructo: nudo propietario y usufructuario.
- 4.- Facultades y obligaciones derivados de la relación de usufructo.
- 5.- Causas de extinción del usufructo.
- 6.- Usufructos especiales.
- 7.- Los derechos de uso y habitación.

##### TEMA 14.- LAS SERVIDUMBRES Y EL DERECHO DE SUPERFICIE

- 1.- Concepto y caracteres. Derecho real de servidumbre y limitaciones de la propiedad por razón de interés público.
- 2.- Modos de constitución de las servidumbres.
- 3.- Estructura subjetiva derivada de la constitución de un derecho de servidumbre: propietario del fundo dominante y propietario del fundo sirviente.
- 4.- Facultades y obligaciones derivados de la relación de servidumbre.
- 5.- Clasificaciones de las servidumbres. Especial referencia a algunas servidumbres legales o forzosas: a) La

servidumbre de paso. b) Las servidumbres en materia de luces y vistas. c) La servidumbre de medianería.

6.- Modificación y extinción de las servidumbres.

7.- El derecho de superficie.

8.- El derecho de sobreelevación y subedificación.

## B. DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

### TEMA 15.- DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

1.- Teoría general de los derechos de adquisición preferente.

2.- Concepto y tipos de derechos de adquisición preferente.

3.- Origen legal y convencional de los derechos de adquisición preferente.

4.- Los derechos de tanteo y retracto: a) Los derechos de tanteo y retracto en el Código Civil. b) Los derechos de tanteo y retracto en leyes especiales. c) Colisión entre titulares de derechos de retracto. d) Los derechos de tanteo y retracto convencionales.

5.- El derecho de opción.

## C. DERECHOS REALES DE GARANTÍA

### TEMA 16.- LAS GARANTÍAS REALES: ASPECTOS INTRODUCTORIOS. LA PRENDA

1.- Teoría general de los derechos reales de garantía. Las garantías reales y el principio de responsabilidad patrimonial del deudor.

2.- Garantías reales y garantías personales. El derecho de retención.

3.- La prenda: concepto y caracteres.

4.- La prenda con desplazamiento de la posesión: elementos personales, reales y formales.

5.- Constitución y extinción de la prenda.

6.- El contenido del derecho de prenda: a) La facultad de retención posesoria. b) La facultad de realización de valor.

7.- La prenda sin desplazamiento de la posesión: concepto y fundamento.

8.- Los bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento. El Registro de prenda sin desplazamiento.

9.- Procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados con prenda sin desplazamiento.

10.- Consideración especial de algunas clases de prenda por razón de su objeto: a) La prenda irregular. b) La prenda de cosa futura. c) La prenda de cosa ajena. d) La prenda sobre derechos. Prenda de créditos y de valores cotizables.

### TEMA 17.- LA HIPOTECA INMOBILIARIA (I)

1.- La hipoteca: concepto y caracteres.

2.- La constitución de la hipoteca. La función constitutiva de la inscripción registral.

3.- Modalidades básicas de hipotecas: a) Hipotecas voluntarias y legales. b) Hipotecas de tráfico y de seguridad. Hipotecas de máximo. c) Hipotecas expresas y tácitas.

4.- Los sujetos involucrados en la relación hipotecaria: a) El acreedor hipotecario. b) El titular de la finca hipotecada. c) El tercer poseedor o tercer adquirente de finca hipotecada.

5.- El objeto de la hipoteca. La noción de inmuebles. La hipoteca naval. 2.- Algunas hipotecas especiales por los derechos o bienes sobre los que recaen: a) la hipoteca del derecho de usufructo y de la nuda propiedad. b) la hipoteca de bienes anteriormente hipotecados y la subhipoteca. c) la hipoteca de los derechos de superficie y de concesiones administrativas. d) la hipoteca de bienes vendidos con pacto de retro y la hipoteca del retracto convencional. e) la hipoteca de bienes litigiosos. f) la hipoteca de bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas. g) la hipoteca de pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal. 3.- Extensión objetiva de la hipoteca: extensión legal, pactada y en caso de tercer poseedor. 4.- Alcance de la garantía hipotecaria en relación con la obligación garantizada: a) Cobertura de intereses remuneratorios. b) Cobertura

de intereses moratorios. c) Cobertura de costas y otros gastos.

#### TEMA 18.- LA HIPOTECA INMOBILIARIA (II)

- 1.- El contenido de la hipoteca: descripción de los derechos de los sujetos involucrados en la relación hipotecaria.
- 2.- Las facultades de persecución y realización de valor de los bienes hipotecados.
- 3.- Los procedimientos de ejecución hipotecaria.
- 4.- La preferencia y el rango. Modificación del rango.
- 5.- La compraventa de finca hipotecada. Modalidades: a) con asunción de deuda. b) con descuento del precio. c) con retención del precio.
- 6.- Las acciones de deterioro y conservación.
- 7.- La modificación de la hipoteca: a) Ampliación y división de la hipoteca. b) Cesión del crédito hipotecario. c) La subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.
- 8.- La extinción de la hipoteca y la cancelación de su inscripción.
- 9.- Diversas especies de hipotecas por razón de la obligación garantizada: a) Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito. b) Hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador. c) Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas. 10.- Hipotecas legales.

#### TEMA 19.- LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA ANTICRESIS

- 1.- La hipoteca mobiliaria: concepto y caracteres.
- 2.- Delimitación con la hipoteca inmobiliaria y la prenda sin desplazamiento de la posesión.
- 3.- Constitución, contenido, modificación y extinción.
- 4.- Procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados con hipoteca mobiliaria.
- 5.- Especialidades de la hipoteca mobiliaria por razón de su objeto.
- 6.- La anticresis.

## IX. BIBLIOGRAFÍA

Albaladejo García, M., *Derecho Civil III, Derecho de Bienes*, Edisofer, Madrid, última edición.

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), *Manual de Derecho Civil, Derechos reales*, Bercal, Madrid, última edición.

Díez-Picazo y Ponce de León, L. y Gullón Ballesteros, A.: *Sistema de Derecho Civil, Vol. III, Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Tecnos, Madrid, última edición.

Lacruz Berdejo, J. L. y otros, *Elementos de Derecho Civil, Tomo III, vols. 1 y 2; y Tomo III bis*, Dykinson, Madrid, última edición.

Lasarte Álvarez, C.: *Principios de Derecho Civil IV y V*, Marcial Pons, Madrid, última edición.

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), *Manual de Derecho Civil, Derecho de familia*, Bercal, Madrid, 2015.