Derechos Reales

Curso Académico: (2022 / 2023) **Fecha de revisión: 01-12-2021**

Departamento asignado a la asignatura: Departamento de Derecho Privado

Coordinador/a: GOMEZ DE LA ESCALERA, CARLOS RAFAEL

Tipo: Obligatoria Créditos ECTS : 6.0

Curso : 4 Cuatrimestre : 1

OBJETIVOS

Los objetivos básicos de la asignatura Derechos reales se dirigen a:
- Conseguir que el alumno alcance un nivel razonable de conocimientos de la disciplina.-
- Manejar convenientemente los conocimientos teóricos en la solución de los problemas prácticos.

DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS: PROGRAMA

La asignatura afronta el estudio de los derechos reales entendidos como aquella categoría específica de derechos subjetivos patrimoniales que tienen por objeto las cosas corporales (de ahí su calificación de reales, de res, cosa en latín) y a través de los cuales se organiza jurídicamente la adquisición, tenencia, goce y disfrute estable de los bienes que permite la satisfacción de las necesidades económicas que pueden obtenerse con ellos (propiedad, goce y disfrute de los bienes, garantía del crédito, etc.).
Un capítulo específico de la asignatura lo constituye el llamado Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario Registral, que se ocupa del estudio de la institución que conocemos como Registro de la Propiedad.
Asimismo, aunque no estamos ante un derecho real, dentro del contenido de la asignatura se estudia también, por el peso de la tradición histórica que la incluyó en la categoría de las propiedades especiales, la propiedad intelectual.

TEMARIO

Primera Parte
Los derechos reales en general

TEMA 1.- LOS DERECHOS REALES
1. El derecho real: concepto, caracteres y contenido
2. La distinción entre derechos reales y derechos de crédito. Figuras intermedias
3. Clasificación de los derechos reales
4. La autonomía privada en la creación de los derechos reales. El problema del numerus clausus o numerus apertus de los derechos reales
5. Adquisición y transmisión de los derechos reales. La teoría del título y el modo
6. Extinción y pérdida de los derechos reales

Segunda Parte
Posesión y Usucapión

TEMA 2.- LA POSESION
1. La posesión: concepto, funciones y naturaleza
2. Clases de posesión:
   A) Posesión natural y posesión civil
   B) Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del de dueño
   C) Posesión mediata y posesión inmediata
   D) Ejercicio personal de la posesión y ejercicio por otro. El servidor de la posesión
   E) Posesión de buena fe y posesión de mala fe
   F) Posesión justa o no viciosa y posesión viciosa o injusta
3. Sujetos y objeto de la posesión
4. Adquisición, pérdida, conservación y recuperación de la posesión
5. Efectos de la posesión:
   A) Protección del estado posesorio: las acciones posesorias
   B) Presunciones posesorias
   C) El art. 464 del Código Civil

D) La liquidación del estado posesorio

TEMA 3.- LA USUCAPION

1. Concepto, naturaleza jurídica y fundamento de la usucapión
2. Clases de usucapión
3. Objeto de la usucapión
4. Requisitos generales y especiales de la usucapión
5. Efectos y funcionamiento de la usucapión
6. La renuncia a la usucapión
7. La usucapión liberatoria

Tercera Parte
Propiedad

TEMA 4.- LA PROPIEDAD

1. La propiedad en el Código Civil y en la Constitución
2. Concepto y caracteres del derecho de propiedad
3. Sujeto del dominio
4. Objeto y extensión vertical del dominio
5. El contenido del derecho de propiedad
6. La protección y defensa del dominio
7. Límites y limitaciones del dominio. Las prohibiciones de disponer
8. Las relaciones de vecindad: Limitaciones legales del dominio por razón de la vecindad de fincas y las servidumbres

TEMA 5.- ACCESIÓN, OCUPACIÓN, HALLAZGO Y TESORO

1. La accesión: idea general y clases
2. Principios rectores de la unión o incorporación de cosas
3. La accesión inmobiliaria artificial o industrial
4. La construcción extralimitada
5. La accesión inmobiliaria natural
6. La accesión mobiliaria
7. La ocupación: concepto, naturaleza jurídica y objeto
8. El hallazgo
9. El tesoro

TEMA 6.- LA COMUNIDAD DE BIENES

1. La comunidad de bienes: concepto y tipos
2. Principios rectores de la comunidad de bienes
3. El contenido de la situación de comunidad
4. La extinción de la comunidad. La división de la cosa común
5. La situación de medianería: naturaleza y régimen jurídico

TEMA 7.- LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La propiedad horizontal: la noción del conjunto inmobiliario y de la llamada propiedad separada
2. Constitución del régimen de propiedad horizontal. El título constitutivo. Los Estatutos
3. Elementos de la propiedad horizontal: elementos privativos y elementos comunes. La cuota de participación. El llamado elemento procomunal
4. Derechos y obligaciones de los propietarios
5. Organización de la propiedad horizontal: órganos de la comunidad y régimen de adopción e impugnación de los acuerdos comunitarios
6. Extinción de la propiedad horizontal

Cuarta Parte
Los derechos reales limitados

TEMA 8.- LOS DERECHOS REALES DE GOCE Y DE ADQUISICIÓN

1. Concepto y función económica de los derechos reales de goce
2. El derecho de usufructo: concepto, sujetos, objeto, contenido y extinción
3. Los derechos reales de uso y de habitación
4. Los censos: concepto, clases y régimen jurídico
5. El derecho real de superficie: concepto, constitución y contenido
6. Los derechos de sobreelevación y de subedificación: concepto y contenido
7. El derecho de aprovechamiento por turno: concepto y régimen jurídico
8. El derecho real de servidumbre: concepto, contenido general, caracteres y clases
9. Modos de constitución del derecho de servidumbre. Extinción
10. La categoría de los derechos de adquisición: concepto y naturaleza jurídica

11. El derecho de opción
12. El derecho de adquisición preferente: sus dos manifestaciones
13. El derecho de tanteo
14. El derecho de retracto. Los retractos legales
15. La colisión entre diversos derechos de adquisición

TEMA 9.- LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. Los derechos reales de garantía: función, concepto y clases
2. Normas comunes a los derechos reales de garantía
3. El derecho real de prenda: concepto, caracteres y contenido
4. La prenda irregular. La prenda de créditos.
5. La prenda sin desplazamiento de la posesión
6. La hipoteca mobiliaria
7. La anticresis

TEMA 10.- EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

1. El derecho real de hipoteca: concepto, funciones económicas y caracteres
2. Clases de hipotecas
3. Sujetos de la hipoteca:
   A) Acreedor hipotecario
   B) Deudor hipotecario
   C) Hipotecante no deudor. El fiador real
   D) El tercer poseedor
4. Constitución de la hipoteca
5. Objeto de la hipoteca
6. La obligación asegurada con hipoteca
7. Extensión de la hipoteca
8. Contenido y protección de la hipoteca

Quinta Parte
El Registro de la Propiedad

TEMA 11.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. Concepto y finalidad
2. Sistemas registrales: idea general del sistema francés y del sistema alemán
3. La organización del Registro. La publicidad formal
4. La finca como base del Registro
5. Actos y derechos registrables. Los títulos inscribibles
6. El asiento registral: concepto y clases
7. El procedimiento registral:
   A) El principio de rogación. El asiento de presentación
   B) El principio de tracto sucesivo
   C) El principio de prioridad registral
   D) El principio de legalidad. La calificación registral

TEMA 12.- LOS EFECTOS DEL REGISTRO

1. Los efectos de la inscripción en general:
   A) Inscripciones declarativas y constitutivas
   B) Inscripciones obligatorias y voluntarias
   C) Inscripción y tradición
2. La inoponibilidad de los títulos no inscritos: el tercero latino
3. La eficacia no convalidante de la inscripción
4. La exactitud del Registro. La legitimación registral
5. La fe pública registral: el tercero germánico
6. Usucapión y Registro

Sexta Parte
Las propiedades especiales

TEMA 13.- PROPIEDADES ESPECIALES

1. La categoría de las propiedades especiales
2. La propiedad intelectual: régimen jurídico
3. Sujeto, objeto y contenido
4. Duración y límites
5. Transmisión de derechos
6. Otros derechos de propiedad intelectual

(En contenido detallado se incluye pdf con el programa completo de la asignatura y bibliografía recomendada).

ACTIVIDADES FORMATIVAS, METODOLOGÍA A UTILIZAR Y RÉGIMEN DE TUTORÍAS

El plan de trabajo semanal se reparte entre una clase teórica o Clase Magistral, de hora y media, en la que el profesor se limita a exponer y destacar los principios teóricos más importantes de la materia, correspondiendo al alumno completar los contenidos teóricos no explicados con su propio estudio individualizado de los manuales, textos legales y demás materiales docentes, y una Clase Práctica, también hora y media de duración, en la que se persigue favorecer la participación activa del alumno en la ejecución de actividades que permitan la aplicación de los conocimientos teóricos adquiridos a los casos sometidos a su consideración mediante la utilización de las técnicas propias de la realización práctica del Derecho (manejo de bases de datos de jurisprudencia, legislación y bibliografía jurídicas, uso de los conceptos y herramientas propias del razonamiento, argumentación, interpretación y aplicación de las normas, etc.).

SISTEMA DE EVALUACIÓN

La evaluación del alumno se realiza a través de dos procedimientos:
A) La evaluación continúa, que pretende determinar el nivel de conocimientos alcanzado por el alumno con el trabajo desarrollado durante el curso y que permite obtener hasta el 40 % de la calificación definitiva (4 puntos), del siguiente modo:
- La participación e intervención en las clases prácticas, realizando las actividades programadas en cada caso, con el que podrá obtenerse hasta 1 punto.
- La realización de un examen escrito integrado por un test, con el que se podrá obtener hasta 1 punto, y por la resolución razonada de un caso práctico, con el que se podrá obtener hasta 2 puntos. En la resolución del caso práctico no se podrá utilizar ningún tipo de textos legales ni de ayuda documental.
B) El examen final (convocatoria ordinaria de enero), de carácter teórico y escrito, que permite obtener hasta el 60 % de la calificación definitiva (6 puntos). Este examen consistirá en un test y en la contestación a una o varias preguntas de desarrollo corto. Con el test se podrá obtener hasta 4 puntos. Con las preguntas cortas hasta 2 puntos.

Para aprobar la asignatura es necesario obtener en el examen final una calificación mínima de 3 puntos.

Para la evaluación de los test se tomaran en cuenta todas las preguntas del cuestionario, de modo que las preguntas acertadas puntuaran positivamente y las no contestadas o contestadas erróneamente, restaran un valor equivalente a la cuarta parte del valor asignado a las preguntas acertadas. Por ejemplo, si cada pregunta se valorase con 1 punto, las no contestadas o equivocadas restarían 0,25 puntos.

Evaluación en la convocatoria extraordinaria

En la convocatoria extraordinaria el alumno podrá obtener su evaluación mediante la realización de un único examen con el que podrá alcanzar el 100 % de la calificación definitiva. Este examen estará integrado por dos partes:
a) Un test, con el que se podrá obtener hasta 6 puntos, y que deberán realizar todos los alumnos. La puntuación conseguida se sumará, en su caso, a la nota obtenida en la evaluación continua.
b) Un examen escrito, de carácter teórico integrado por 4 preguntas de desarrollo corto con el que el alumno podrá obtener hasta 4 puntos. Este examen es opcional, y la nota obtenida sustituirá a la conseguida en la evaluación continua si es más favorable.

Peso porcentual del Examen Final:	60
Peso porcentual del resto de la evaluación:	40

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

- ALBALADEJO GARCÍA Derecho Civil, Tomo III, Derecho de Bienes, Edisofer, S.L..
- CASTAN TOBEÑAS Derecho Civil Español, común y foral,Tomo II, Dcho de Cosas.Vol.I.Dchos reales en general.El dominio.La posesión.Vol.II,Los derechos reales restringidos., Ed. Reus, Madrid.
- COSSIO Y CORRAL Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Derechos Reales y Derecho Hipotecario,, Civitas, 1988.
- DIEZ-PICAZO Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Tomo III., Cívitas, Madrid.
- DIEZ-PICAZO Estudios sobre la Jurisprudencia Civil, Tomo II, Tecnos.
- DIEZ-PICAZO/GULLON BALLESTEROS Sistema de Derecho Civil, Volumen III (1.º y 2.º), Derechos de cosas y Derecho Inmobiliario Registral, Tecnos, Madrid.

- ESPIN CÁNOVAS Manual de Derecho Civil Español, Volumen II, Derechos Reales,, Editorial Revista de Derecho Privado.
- ESPIN CÁNOVAS Manual de Derecho Civil Español, Volumen II, Derechos Reales,, Editorial Revista de Derecho Privado.
- GARCÍA GARCÍA Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, varios tomos, Civitas.
- GARCÍA GARCÍA Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, varios tomos, Civitas.
- GÓMEZ GÁLLIDO/DEL POZO CARRASCOSA Lecciones de Derecho Hipotecario,, Marcial Pons.
- GÓMEZ GÁLLIDO/DEL POZO CARRASCOSA Lecciones de Derecho Hipotecario,, Marcial Pons.
- JUÁREZ TORREJÓN, Ángel Temas de Derecho Inmobiliario Registral, Tecnos, 2016
- JUÁREZ TORREJÓN, Ángel Temas de Derecho Inmobiliario Registral, Tecnos, 2016
- LACRUZ BERDEJO (y otros), Elementos de Derecho Civil, Tomo III, Derechos Reales, Volúmenes 1º y 2º, Dykinson, Madrid.
- LACRUZ BERDEJO (y otros), Elementos de Derecho Civil, Tomo III, Derechos Reales, Volúmenes 1º y 2º, Dykinson, Madrid.
- LACRUZ/SANCHO (y otros), Elementos de Derecho Civil, Tomo III bis, Derecho Inmobiliario Registral, Dykinson, Madrid.
- LACRUZ/SANCHO (y otros), Elementos de Derecho Civil, Tomo III bis, Derecho Inmobiliario Registral, Dykinson, Madrid.
- LASARTE ALVAREZ Principios de Derecho Civil, Tomo IV, Propiedad y derechos reales de goce. Tomo V, Derechos reales y Derecho Hipotecario, Marcial Pons, Madrid.
- LASARTE ALVAREZ Principios de Derecho Civil, Tomo IV, Propiedad y derechos reales de goce. Tomo V, Derechos reales y Derecho Hipotecario, Marcial Pons, Madrid.
- PEÑA Y BERNALDO DE QUIROS Derechos Reales. Derecho Hipotecario, Tomo I, Propiedad. Derechos reales (excepto los de garantía). Tomo II, Derechos de garantía. Registro de la Propiedad., Centro de Estudios Registrales, Madrid.
- PEÑA Y BERNALDO DE QUIROS Derechos Reales. Derecho Hipotecario, Tomo I, Propiedad. Derechos reales (excepto los de garantía). Tomo II, Derechos de garantía. Registro de la Propiedad., Centro de Estudios Registrales, Madrid.
- PUIG BRUTAU Compendio de Derecho Civil, Volumen III, Derechos reales. Derecho hipotecario, Bosch, Barcelona.

- PUIG BRUTAU Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Volumen 1º, El derecho real. La posesión. La propiedad: sus límites.Adquisición o pérdida.Ejercicio de accione, Bosch, Barcelona.
- PUIG BRUTAU Compendio de Derecho Civil, Volumen III, Derechos reales. Derecho hipotecario, Bosch, Barcelona.

- PUIG BRUTAU Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Volumen 1º, El derecho real. La posesión. La propiedad: sus límites.Adquisición o pérdida.Ejercicio de accione, Bosch, Barcelona.
- ROCA SASTRE/ROCA SASTRE MUNCUNILL Derecho hipotecario, Ed. Bosch, Barcelona.
- ROCA SASTRE/ROCA SASTRE MUNCUNILL Derecho hipotecario, Ed. Bosch, Barcelona.
- VV. AA. (coordinados por Mario CLEMENTE MEORO) Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral,, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia.
- VV. AA. (coordinados por Mario CLEMENTE MEORO) Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral,, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia.
- VV.AA. (Remedios Aranda Rodríguez y otros). Guía de Derecho Civil. Teoría y Práctica. Tomo IV. Derechos Reales., Aranzadi.
- VV.AA. (Remedios Aranda Rodríguez y otros). Guía de Derecho Civil. Teoría y Práctica. Tomo IV. Derechos Reales., Aranzadi.