

## PROGRAMA DE LA ASIGNATURA DERECHOS REALES

**Curso académico: 2012/2013**

Identificación y características de la asignatura				
Código	500392		SEIS (6)	Créditos ECTS
Denominación	DERECHOS REALES			
Titulaciones	A) GRADO EN DERECHO, y B) DOBLE TITULACIÓN DERECHO Y ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS (ADE)			
Centro	FACULTAD DE DERECHO			
Semestre	QUINTO	Carácter	FORMACIÓN OBLIGATORIA	
Módulo	OBLIGATORIO			
Materia	DERECHO			
Profesor/es				
Nombre	Despacho	Correo-e	Página web	
<b>Dr. D. Ángel Acedo Penco</b> Grado en Derecho turno mañana; y Grado Derecho + ADE grupo único	Nº 149	<a href="mailto:aacedo@unex.es">aacedo@unex.es</a>	<a href="http://www.unex.es/centros/derecho">http://www.unex.es/centros/derecho</a>	
<b>D. Antonio Álvarez Alarcón</b> Grado en Derecho turno tarde	Nº 156	<a href="mailto:aalvala@unex.es">aalvala@unex.es</a>		
Área de conocimiento	DERECHO CIVIL			
Departamento	DERECHO PRIVADO			
Profesor coordinador (si hay más de uno)	Dr. Ángel Acedo Penco			
Competencias				
<b>Competencias básicas:</b> 3.- Competencias en la elaboración de documentos contractuales, procesales, periciales, etc., en y para la defensa de clientes y administrados, sabiendo plantear argumentos y resolver los problemas que plantea el mundo del Derecho. 4.- Capacidad de análisis e interpretación de la legislación, jurisprudencia y dogmática jurídica, que le permitan emitir adecuados juicios de valor sustentados en la honradez profesional, la ética social y la certeza científica. 5.- Transmisión de información, ideas, problemas y soluciones, de tal manera que la expresividad técnica se adapte a las necesidades del destinatario de sus servicios profesionales. <b>Competencias transversales instrumentales:</b> 7.- Capacidad de análisis, síntesis y exposición. 8.- Comunicación oral y escrita en lengua nativa. 9.- Capacidad de resolución de problemas. <b>Competencias transversales interpersonales:</b> 12.- Pensamiento y razonamiento crítico. 13.- Capacidad de autocrítica. 15.- Capacidad de trabajo en equipo. 16.- Compromiso ético y deontológico en el ejercicio de las profesiones jurídicas. 17.- Adaptación a nuevas situaciones y creatividad en la resolución de problemas y conflictos. <b>Competencias específicas:</b> 19.- Reconocimiento de la importancia del Derecho como sistema de las relaciones sociales. 22.- Capacidad para el manejo de fuentes jurídicas legales, jurisprudenciales y doctrinales. 24.- Capacidad de leer e interpretar textos jurídicos. 25.- Capacidad de redactar escritos jurídicos.. 29.- Capacidad de reconocimiento, negociación y conciliación como método de resolución de problemas jurídicos 33.- Conocer, comprender e interpretar las normas básicas, la jurisprudencia relevante y la doctrina de cada materia.				

34- Capacidad para reconocer y solucionar conflictos mediante instrumentos jurídicos.

**Concreción del nivel de competencias específicas:**

1. Utilización correcta y fluida, oral y escrita, del lenguaje técnico y de la argumentación jurídica del derecho civil.
2. Conocimiento y dominio de los conceptos jurídicos del derecho de propiedad, posesión, y demás derechos reales.
3. Saber interpretar la realidad a la luz de los datos y conocimientos de Derecho Civil adquiridos.
3. Saber leer, comprender y analizar textos jurídicos utilizando la terminología aprendida.
5. Conocimiento y capacidad de resolución de problemas relativos al derecho de propiedad, sus límites y división.
8. Utilización de bibliografía y bases de datos para la consecución de datos y conocimientos que permitan el desarrollo del aprendizaje autónomo en el ámbito del derecho civil.

**Temas y contenidos**

**Breve descripción del contenido**

El contenido de la asignatura formativa de Derechos Reales, de carácter obligatorio, atiende al estudio de los la propiedad, como derecho real pleno, y los derechos reales limitados en cosa ajena, así como los modos de adquisición, transmisión y pérdida de la propiedad y los demás derechos reales. También es objeto de estudio el llamado Derecho Inmobiliario Registral (o Derecho Hipotecario), que gira en torno a la protección que brinda el Registro de la Propiedad.

**Programa/Temario de la asignatura**

**TEMA I. TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES.** 1. Aproximación a la teoría de los derechos reales. 1.1. Orígenes terminológicos. 1.2. Teorías sobre el concepto. 1.3. Caracteres del derecho real. 1.4. Derechos reales y derechos de crédito: distinción. 1.4.1. Noción. 1.4.2. La división del derecho patrimonial. 1.4.3. Diferencias. 1.4.4. Figuras intermedias. 1.4.4.1. «Ius ad rem». 1.4.4.2. Derechos reales «in faciendo». 1.4.4.3. Obligaciones «propter rem». 2. Clasificación de los derechos reales. 2.1. El derecho real pleno: la propiedad. 2.2. Los derechos reales limitados. 2.2.1. Planteamiento. 2.2.2. Clases. 2.2.3. Derechos reales típicos. 2.2.4. Derechos reales atípicos. 2.2.4.1. «Numerus apertus» y «numerus clausus». 2.2.4.2. Autonomía de la voluntad y derechos reales. 2.3. Derechos reales controvertidos. 2.3.1. El derecho arrendaticio. 2.3.2. El derecho de retención. 2.3.3. Los derechos de adquisición preferente. 2.3.3.1. El derecho de opción. 2.3.3.2. El tanteo y el retracto. 2.3.4. El derecho hereditario. 3. Contenido y facultades del derecho real. 3.1. Planteamiento. 3.2. Facultad de goce. 3.3. Facultad de disfrute. 3.4. Facultad de disposición. 3.5. Facultad de exigir la realización del bien. 3.6. Facultad de exigir la adquisición. 4. La adquisición de los derechos reales. 4.1. Modos de adquisición. 4.1.1. Concepto. 4.1.2. Categorías. 4.2. El art. 609 del Código civil. 4.2.1. Enunciado. 4.2.2. Críticas al precepto. 4.3. Teoría del título y el modo. 4.3.1. Significado. 4.3.2. El título. 4.3.3. El modo. 4.3.4. Fundamento legal. 4.3.5. Fundamento jurisprudencial. 4.3.6. Excepciones a la regla general. 4.3.7. Efectos. 4.4. Adquisiciones «a non domino». 5. Extinción y pérdida de los derechos reales. 5.1. Destrucción completa de la cosa. 5.2. Convertirse en «res extra commercium». 5.3. La renuncia de su titular. 5.4. El abandono. 5.5. La consolidación. 5.6. Prescripción y caducidad. 5.7. Ineficacia del acto constitutivo. 5.8. Revocación. 5.9. Expropiación forzosa. 5.10. Adquisición por otro titular.

**TEMA II. LA POSESIÓN.** 1. Concepto y naturaleza. 1.1. Aproximación y concepto. 1.2. Naturaleza jurídica. 1.2.1. «Ius possidendi» e «ius possessionis». 1.2.2. Como hecho y como derecho. 1.2.3. Como derecho real. 1.3. Elementos: «corpus» y «animus». 1.4. Posición del Código civil. 1.5. Fundamento de la protección posesoria. 1.6. La «Gewere». 2. Clases de posesión. 2.1. Justificación. 2.2. Posesión natural y posesión civil. 2.3. Posesión en nombre propio y a través de otro. 2.4. Posesión en concepto de dueño o de tenedor. 2.5. Posesión de buena y de mala fe. 2.6. Posesión inmediata y mediata. 2.7. Posesión viciosa, tolerada y precaria. 2.8. La posesión civilísima. 2.9. La coposesión. 3. Adquisición de la posesión. 3.1. Capacidad. 3.2. Representación. 3.3. Objeto de la posesión. 3.3.1. Las cosas. 3.3.2. Los derechos. 3.4. Sujetos de la posesión. 3.5. Requisitos. 3.6. Modos. 3.6.1. Adquisición por ocupación. 3.6.2. Adquisición por tradición. 3.6.3. Adquisición por ministerio de la ley. 3.6.4. Adquisición judicial. 4. La protección de la posesión. 4.1. Presunciones posesorias. 4.1.1. Buena fe. 4.1.2. Continuidad del concepto posesorio. 4.1.3. Legitimidad posesoria. 4.1.4. Continuidad en la posesión. 4.1.5. Extensión a los muebles sitos en

inmuebles. 4.2. Protección judicial: las acciones posesorias. 4.2.1. Fundamento. 4.2.2. Acciones de retener y recobrar la posesión. 4.2.3. Acción de suspensión de obra nueva. 4.2.4. La acción publiciana. 4.2.5. La acción de desahucio. 4.2.6. Acción entre coposeedores. 4.2.7. La tutela penal. 5. Extinción de la posesión. 5.1. Modos de perder la posesión. 5.2. Abandono. 5.3. Cesión. 5.4. Destrucción o pérdida. 5.5. «Res extra commercium». 5.6. Posesión de otro. 5.7. Recuperación. 6. Liquidación del estado posesorio. 6.1. Planteamiento. 6.2. Régimen de los frutos. 6.2.1. Poseedor de buena fe. 6.2.2. Cese de la buena fe. 6.2.3. Poseedor de mala fe. 6.3. Régimen de gastos y mejoras. 6.3.1. Gastos necesarios. 6.3.2. Gastos útiles. 6.3.3. Gastos de lujo. 6.3.4. Mejoras. 6.4. Responsabilidad del poseedor por deterioro o pérdida.

### **TEMA III. LOS MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD: LA USUCAPIÓN, LA ACCESIÓN Y LA OCUPACIÓN.**

1. Planteamiento. 1.1. Apunte sistemático. 1.2. Enumeración. 2. La usucapión. 2.1. Denominación legal. 2.2. Concepto. 2.3. Clases. 2.4. Fundamento. 2.5. Naturaleza jurídica. 2.6. Requisitos subjetivos. 2.6.1. Del adquiriente. 2.6.2. De quien pierde la cosa. 2.6.3. Herencia y copropiedad. 2.7. Ámbito objetivo. 2.8. Requisitos generales. 2.9. Requisitos específicos. 2.9.1. Buena fe. 2.9.2. Justo título. 2.10. Plazos para usucapir. 2.11. Contenido objetivo. 2.12. Efectos. 2.12.1. Adquisición. 2.12.2. «Ipso iure». 2.12.3. «Usucapio libertatis». 2.13. Renuncia. 2.14. Registro de la Propiedad. 2.14.1. «Usucapio secundum tabulas». 2.14.2. «Usucapio contra tabulas». 3. La accesión. 3.1. Concepto general. 3.1.1. Dualidad de fenómenos. 3.1.2. Naturaleza y modalidades. 3.2. Accesión discreta. 3.3. Accesión continua. 3.4. Accesión de inmueble a inmueble. 3.4.1. Aluvión. 3.4.2. Avulsión. 3.4.3. Nueva isla. 3.4.4. Cauce abandonado. 3.4.5. Cambio del cauce. 3.5. Accesión de mueble a inmueble. 3.5.1. En suelo propio con materiales ajenos. 3.5.2. En suelo ajeno con materiales propios. 3.5.3. En suelo ajeno con materiales ajenos. 3.5.4. Accesión invertida. 3.6. Accesión de mueble a mueble. 3.6.1. Requisitos y principios. 3.6.2. Unión o adjunción. 3.6.3. Conmixión o confusión. 3.6.4. Especificación. 4. La ocupación. 4.1. Concepto y clases. 4.2. Bienes sin dueño. 4.2.1. Caza y pesca. 4.2.2. Animales amansados. 4.2.3. Enjambre de abejas. 4.2.4. Palomas, conejos y peces. 4.2.5. Objetos del mar. 4.3. El tesoro oculto. 4.4. El hallazgo. 4.5. Inmuebles vacantes.

**TEMA IV. LA PROPIEDAD.** 1. Concepto y fundamento. 1.1. Apunte histórico. 1.2. Fundamento teórico. 1.2.1. Iusnaturalistas de la Escuela Holandesa. 1.2.2. El contrato social. 1.2.3. Teoría del trabajo. 1.2.4. El utilitarismo social. 1.2.5. Liberalismo económico. 1.2.6. Extensión de la personalidad. 1.2.7. Teorías negativas. 1.2.8. El catolicismo. 1.3. Antecedentes normativos. 1.4. Sentido usual. 1.5. Concepto doctrinal. 1.6. Concepto legal de propiedad. 1.6.1 Crítica. 1.6.2. Caracteres de la regulación. 1.7. Reconocimiento constitucional. 2. Contenido del dominio. 2.1. Contenido positivo. 2.2. Contenido esencial. 2.3. Contenido negativo. 3. Límites del dominio. 3.1. Función social de la propiedad. 3.2. Las relaciones de vecindad. 3.2.1. Limitaciones del dominio. 3.2.2. Servidumbres legales. 3.2.3. Medianerías forzosas. 3.3. Los actos de emulación. 3.4. El abuso del derecho. 3.5. Las inmisiones. 3.6. Uso inocuo del derecho ajeno. 3.7. La responsabilidad del propietario. 3.8. Las prohibiciones de disponer. 3.8.1. En derecho de obligaciones. 3.8.2. En los derechos reales. 3.8.2.1. Prohibiciones legales. 3.8.2.2. Prohibiciones voluntarias. 4. Facultades del dominio. 4.1. Concepto. 4.2. Enumeración. 4.3. Libre disposición. 4.3.1. Facultad de transmitir. 4.3.2. Facultad de gravamen. 4.3.3. Facultad de transformar. 4.3.4. Facultad de destruir. 4.4. Libre aprovechamiento. 4.5. Exclusión. 5. Acciones de protección del dominio. 5.1. Planteamiento. 5.2. Modalidades. 5.3. Acción reivindicatoria. 5.3.1. Concepto y fundamento. 5.3.2. Caracteres. 5.3.3. Procedimiento. 5.3.4. Requisitos. 5.3.5. Efectos. 5.3.6. Plazo. 5.4. Acción declarativa del dominio. 5.5. Acción negatoria. 5.6. Acción de deslinde. 5.7. Acción de cerramiento de fincas. 5.8. «Actio ad exhibendum». 5.9. Acciones posesorias.

**TEMA V. LA COPROPIEDAD: LA COMUNIDAD DE BIENES.** 1. Introducción. 1.1. Planteamiento. 2. Naturaleza y clases de comunidad. 2.1 Naturaleza jurídica. 2.2. Comunidad romana. 2.3. Comunidad germánica. 2.4. Concepto y opción legal. 3. Principios rectores. 3.1. Planteamiento. 3.1.2. Principio de autonomía privada. 3.1.3. Principio de proporcionalidad. 3.1.4.

Principio democrático. 3.1.5. Principio de libertad individual. 4. Régimen de la comunidad de bienes. 4.1. Enunciado. 4.2. Uso y disfrute. 4.3. Gastos de conservación y mejora. 4.4. Actos de administración. 4.5. Actos de alteración. 4.6. Actos de disposición. 4.7. Derechos sobre la cuota. 5. Extinción de la comunidad de bienes. 5.1. Causas de extinción. 5.2. Derecho de división. 5.2.1. Concepto y finalidad. 5.2.2. Limitaciones. 5.2.3. Venta o subasta. 5.2.4. «Actio communi dividundo». 5.2.5. Efectos.

**TEMA VI. LAS PROPIEDADES ESPECIALES.** 1. Planteamiento. 1.1. Enfoque. 1.2. Sistemática. 2. La propiedad horizontal. 2.1. Denominación. 2.2. Naturaleza jurídica. 2.3. Regulación primaria: el Código civil. 2.4. Legislación especial. 2.4.1. Ámbito de aplicación. 2.4.2. Título constitutivo. 2.5. La cuota de participación. 2.6. Los elementos comunes. 2.6.1. Enumeración. 2.6.2. Limitaciones. 2.7. Los elementos procomunales. 2.8. Las fincas privativas. 2.8.1. Derechos y facultades. 2.8.2. Deberes. 2.8.3. Límites y prohibiciones. 2.9. Responsabilidades y garantías. 2.9.1. Individual de los propietarios. 2.9.2. De la comunidad. 2.9.3. Subsidiariedad de los propietarios. 2.9.4. El fondo de reserva. 2.9.5. Reclamación de cuotas. 2.10. Órganos de gobierno. 2.10.1. Cargos unipersonales. 2.10.1.1. El presidente. 2.10.1.2. Vicepresidentes. 2.10.1.3. Secretario y administrador. 2.10.2. La junta de propietarios. 2.11. Los acuerdos de la junta. 2.11.1. Régimen de mayorías. 2.11.2. Impugnación judicial. 2.12. Extinción del régimen. 2.13. Complejos. 3. La multipropiedad. 3.1. Regulación básica. 3.2. Objeto. 3.3. Contenido. 3.4. Edificios. 3.5. Justificación normativa. 4. La propiedad de las aguas. 4.1. Planteamiento. 4.2. Regulación básica. 5. La propiedad minera. 5.1. Planteamiento. 5.2. Regulación básica. 6. La propiedad intelectual. 6.1. Regulación básica. 6.2. Caracteres. 6.3. Objeto. 6.3.1. Obras y títulos originales. 6.3.2. Obras derivadas. 6.3.3. Colecciones y bases de datos. 6.3.4. Exclusiones. 6.4. Sujetos. 6.4.1. Autor individual. 6.4.2. Varios autores. 6.4.3. Obra colectiva. 6.4.4. Obra compuesta e independiente. 6.5. Contenido del derecho. 6.5.1. Derecho moral de autor. 6.5.2. Derecho de explotación económica. 6.5.2.1. Reproducción. 6.5.2.2. Distribución. 6.5.2.3. Comunicación pública. 6.5.2.4. Transformación. 6.5.3. Otros derechos económicos. 6.6. Plazos de explotación. 6.7. Límites. 6.8. Transmisión del derecho de explotación. 6.9. Protección judicial. 6.9.1. Acción de cese. 6.9.2. Acción de daños y perjuicios. 6.9.3. Medidas cautelares. 6.10. Registro de la propiedad intelectual. 7. Otras propiedades especiales. 7.1. La propiedad urbana. 7.2. La propiedad rústica. 7.3. La propiedad forestal. 7.4. La propiedad industrial.

**TEMA VII. LOS DERECHOS REALES DE GOCE.** 1. El usufructo. 1.1. Planteamiento. 1.2. Concepto y naturaleza. 1.3. Caracteres. 1.4. Constitución. 1.4.1. Sujetos. 1.4.2. Objeto. 1.4.3. Modos. 1.5. Facultades del usufructuario. 1.5.1. Posesión de la cosa. 1.5.2. Percepción de los frutos. 1.5.2.1. Arrendamiento. 1.5.2.2. Pensión y beneficios. 1.5.2.3. Aumento de los frutos. 1.5.3. Mejorar la cosa. 1.5.4. Disponer del usufructo. 1.5.5. Las que confiera el título. 1.5.6. Fincas hipotecadas. 1.6. Obligaciones del usufructuario. 1.6.1. Deberes previos. 1.6.1.1. Inventario. 1.6.1.2. Fianza. 1.6.2. Deberes simultáneos. 1.6.2.1. Conservación. 1.6.2.2. Comunicar las perturbaciones. 1.6.2.3. Reparaciones. 1.6.2.4. Contribuciones y cargas. 1.6.2.5. Gastos judiciales. 1.6.3. Deberes posteriores. 1.7. Derechos y deberes del propietario. 1.8. Acciones del usufructuario. 1.9. Extinción. 1.10. Usufructos especiales. 1.10.1. Usufructo sobre un patrimonio. 1.10.2. Usufructo sobre herencia. 1.10.3. Usufructo de derechos. 1.10.4. Usufructo de cosas deteriorables. 1.10.5. Usufructo de cosas consumibles. 1.10.6. Usufructo de viñas y arbolado. 1.10.7. Usufructo de montes. 1.10.8. Usufructo de ganado. 1.10.9. Usufructo de minas. 2. Los derechos de uso y habitación. 2.1. Régimen común. 2.2. Aplicación actual. 2.3. El derecho de uso. 2.4. El derecho de habitación. 3. Las servidumbres. 3.1. Regulación y concepto. 3.2. Naturaleza y fundamento. 3.3. Clases de servidumbre. 3.3.1. Prediales y personales. 3.3.2. Continuas y discontinuas. 3.3.3. Aparentes y no aparentes. 3.3.4. Positivas y negativas. 3.3.5. Voluntarias y legales. 3.3.6. Perpetuas y temporales. 3.4. Constitución. 3.4.1. Por la ley. 3.4.2. Por la voluntad: el título. 3.4.3. Por presunción. 3.4.4. Por usucapión. 3.5. Contenido de la servidumbre. 3.5.1. Facultades. 3.5.2. Deberes. 3.5.3. Medios de defensa. 3.6. Modificación. 3.7. Extinción. 3.8. Las servidumbres legales. 3.8.1. Servidumbre en materia de aguas. 3.8.1.1. Servidumbre natural de

aguas. 3.8.1.2. Servidumbre de uso público de riberas. 3.8.1.3. Servidumbre de camino de sirga. 3.8.1.4. Servidumbre de estribo de presa. 3.8.1.5. Servidumbre de parada o partidor. 3.8.1.6. Servidumbre de saca de agua y abrevadero. 3.8.1.7. Servidumbre de acueducto. 3.8.1.8. Servidumbres de costas. 3.8.2. Servidumbre de paso. 3.8.3. Medianería o pared medianera. 3.8.3.1. Presunción de medianería. 3.8.3.2. Presunción contraria. 3.8.4. Derechos de luces y vistas. 3.8.5. Servidumbre de desagüe. 3.8.6. Distancias entre construcciones y plantaciones. 3.9. Las servidumbres personales. 3.9.1. Régimen jurídico. 3.9.2. Pastos leñas y otros aprovechamientos. 3.10 Las comunidades de pastos. 4. Los censos. 4.1. Concepto y naturaleza. 4.2. Caracteres. 4.3. Régimen común. 4.3.1. Constitución. 4.3.2. Facultades. 4.3.3. Extinción. 4.3.4. Clases. 4.3.4.1. El censo enfiteúutico. 4.3.4.2. El censo consignativo. 4.3.4.3. El censo reservativo. 5. El derecho real de superficie. 5.1. Concepto y naturaleza. 5.2. Clases. 5.2.1. Código civil. 5.2.2. Legislación urbanística. 5.2.3. Reglamento hipotecario. 5.2.4. Derecho de vuelo y subsuelo.

**TEMA VIII. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA.** 1. Ideas generales. 1.1. Importancia. 1.2. Conceptos generales. 1.3. Naturaleza jurídica. 1.4. Clases. 1.5. Caracteres comunes. 1.5.1. Origen. 1.5.2. Requisitos generales. 1.5.3. Realización. 1.5.4. El pacto comisorio. 1.5.5. Accesoriedad e indivisibilidad. 1.5.6. Promesa. 1.5.7. Diferencias. 2. El derecho real de prenda. 2.1. Concepto. 2.2. Constitución. 2.3. Contenido de la prenda. 2.3.1. Derecho a poseer la cosa. 2.3.2. Derecho de retención. 2.3.3. Defensa de la cosa pignorada. 2.3.4. Derecho de realización. 2.3.5. Derecho de preferencia. 2.3.6. Deberes. 2.4. Prenda irregular. 2.5. Prenda de derechos. 2.6. Extinción de la prenda. 3. El derecho real de hipoteca inmobiliaria. 3.1. Concepto y regulación. 3.2. Naturaleza y caracteres. 3.3. Requisitos de la hipoteca. 3.3.1. Subjetivos. 3.3.2. Objetivos. 3.3.3. Formales. 3.4. Facultades del acreedor. 3.4.1. Conservación de la garantía. 3.4.2. Facultad de disposición. 3.4.3. Realización del valor. 3.4.3.1. La acción hipotecaria. 3.4.3.2. La acción ejecutiva. 3.4.3.3. La venta extrajudicial. 3.4.4. Preferencia y jerarquía. 3.5. Derechos del dueño del bien. 3.6. Derechos del deudor. 3.7. Facultades del tercer poseedor. 3.8. Extinción. 3.9. Clases. 3.9.1. Hipoteca voluntaria. 3.9.2. Hipotecas legales. 3.9.3. Hipotecas según su objeto. 3.9.4. Hipoteca de seguridad. 3.9.5. Hipotecas de máximo. 3.9.6. Hipoteca garantizando cuentas corrientes. 3.9.7. Hipoteca flotante. 3.9.8. Hipoteca de responsabilidad limitada. 3.9.9. La hipoteca inversa. 4. El derecho real de anticresis. 4.1. Concepto. 4.2. Clases. 4.3. Naturaleza y caracteres. 4.4. Constitución. 4.5. Derechos y deberes. 4.6. Extinción. 5. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. 5.1. Concepto y regulación. 5.2. Régimen común. 5.3. Registro de hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento. 5.4. La hipoteca mobiliaria. 5.5. La prenda sin desplazamiento de posesión.

**TEMA IX. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** 1. Ideas generales. 1.1. Concepto. 1.2. Naturaleza jurídica. 1.3. Caracteres. 1.4. Clases. 2. El derecho real de opción. 2.1. Concepto. 2.2. Constitución. 2.3. Inscripción. 2.4. Efectos. 3. Los derechos de tanteo y retracto. 3.1. Derechos de tanteo y retracto voluntarios. 3.2. Los retractos legales. 3.2.1. Retracto de comuneros. 3.2.2. Retracto de coherederos. 3.2.3. Retracto de colindantes. 3.2.4. Tanteo y retracto arrendaticio urbano. 3.2.5. Tanteo y retracto arrendaticio rústico.

**TEMA X. EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.** 1. Régimen del Registro de la Propiedad. 1.1. El Derecho inmobiliario registral. 1.2. La publicidad de los derechos reales. 1.3. La legislación hipotecaria. 1.4. Funciones. 2. Los principios hipotecarios. 2.1. Concepto y justificación. 2.2. Principio de inscripción. 2.3. Principio de publicidad. 2.3.1. Publicidad material. 2.3.2. Publicidad formal. 2.4. Principio de legitimación. 2.5. Principio de fe pública registral. 2.6. Principio de prioridad. 2.7. Los principios formales. 2.7.1. Principio de tracto sucesivo. 2.7.2. Principio de rogación. 2.7.3. Principio de legalidad. 2.7.4. Principio de exactitud. 2.8. Principio de especialidad. 2.9. Principio del folio real. 2.10. Otros principios. 2.10.1. Principio del consentimiento. 2.10.2. Principio de imprescriptibilidad. 3. La inscripción registral. 3.1. Distinción. 3.2. Clases de inscripción. 3.2.1. Inscripción declarativa. 3.2.2. Inscripción constitutiva. 3.2.3. Inscripción obligatoria. 3.3. Otros asientos registrales. 3.3.1. Asiento de presentación. 3.3.2. Anotaciones preventivas. 3.3.3. La nota marginal. 3.3.4. Las menciones registrales. 3.3.5. Cancelación registral.

4. La inmatriculación 4.1. Concepto. 4.2. Procedimientos. 4.2.1. Expediente de dominio. 4.2.2. Títulos públicos de adquisición. 4.2.3. Certificación del dominio. 4.3. La doble inmatriculación. 5. Organización de la oficina del Registro. 5.1. Objeto. 5.2. Forma de llevar los libros. 5.3. Clases de libros. 5.4. Información registral. 5.5. Demarcación y estatus del Registrador.

#### Actividades formativas

Horas trabajo del alumno/ tema		Presencial		Actividad de seguimiento	No presencial
Tema	Total	GG	SL	TP	EP
1	20	6	0	0	15
2	15	6	0	0	10
3	20	4	0	1	10
4	20	6	0	0	15
5	5	2	2	0	5
6	20	6	0	1	10
7	20	4	0	0	10
8	20	6	2	0	15
9	5	2	0	1	2
10	5	2	2	0	5
<b>EXAMEN</b>					
<b>EVALUACIÓN DEL CONJUNTO</b>		<b>150</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
					<b>97</b>

**GG:** Grupo Grande (100 estudiantes). **SL:** Seminario/Laboratorio (prácticas clínicas hospitalarias = 7 estudiantes; prácticas laboratorio o campo = 15; prácticas sala ordenador o laboratorio de idiomas = 30, clases problemas o seminarios o casos prácticos = 40. **TP:** Tutorías Programadas (seguimiento docente, tipo tutorías ECTS). **EP:** Estudio personal, trabajos individuales o en grupo, y lectura de bibliografía.

#### Criterios de evaluación

En el plan de estudios el alumno es protagonista de su propio proceso educativo y el profesor no se limita a la transmisión de conocimientos pues propondrá objetivos, ayudará constantemente al estudiante a corregir desviaciones y valorará los resultados del aprendizaje. Por ello, la evaluación se dirige a establecer si los alumnos han adquirido las correspondientes competencias y habilidades, así como un nivel suficiente de conocimientos teóricos y prácticos de las categorías generales y de los conceptos básicos referidos al Derecho Privado. Dado el seguimiento continuo en el aprendizaje del alumno, la evaluación se realizará con arreglo a los siguientes criterios:

##### a) Evaluación continua (EC): 40%. Se valorará:

I. En la calificación obtenida en las pruebas orales o escritas continuadas, exámenes sorpresa o anunciados, preguntas orales en clase, prácticas y/o trabajos individuales o en grupo, siempre se tendrá en la calidad de la expresión, la redacción, el contenido y la argumentación jurídica. Los trabajos prácticos podrán consistir en: a) la resolución de casos prácticos propios del ámbito del derecho civil; b) resúmenes críticos de doctrina; c) resúmenes críticos de jurisprudencia; d) búsqueda de jurisprudencia; e) búsqueda de bibliografía jurídica; f) exposición oral de los trabajos anteriores; y g) exposición oral y comentarios críticos sobre el material docente (temas del manual de la asignatura, o dados en clase). Se valoran con un máximo del 30% de la nota final total.

II. La asistencia, cuando ésta sea al menos del 80% de las jornadas lectivas (menor asistencia no puntuará, salvo si se justifica la inasistencia por **certificado original** por: examen oficial, enfermedad o comparecencia judicial; las justificadas puntúan la mitad de la asistencia), y el rendimiento del alumno en las clases teóricas y prácticas. La asistencia pasiva, sin participación activa no puntuá. El control de asistencia será aleatorio no diario computándose solo la asistencia plasmada en los controles. El máximo por asistencia activa será el 10% de la nota final total.

**b) Evaluación final (EF): 60%.** Criterios a tener en cuenta:

La EF se llevará a cabo a través de un examen final teórico cuyos criterios se anunciarán previamente, pudiendo consistir en una prueba oral o un examen escrito, en este último caso podrá ser a desarrollar, preguntas breves, o tipo test, sobre el programa y lo tratado en el aula.

En todo caso, para superar la asignatura, y para que sea posible sumar a la nota teórica de la EF la que se haya obtenido en la EC, será **imprescindible** que el alumno logre en el examen final una **nota de corte mínima de 4 sobre 10** (es decir, 2,4 puntos de nota ponderada); quienes no alcancen esta nota mínima en la EF no aprobarán la asignatura y aparecerá en su calificación final la nota más elevada lograda en la EF o la EC, al no poder sumar los puntos de ambas.

Los que no realicen la EC, o decidan apartarse de ella, presentándose tan solo al examen final, podrán obtener en la calificación total solo el porcentaje referido a tal examen (entre 0 y 6).

Al terminar el curso, los profesores publicarán, junto a la calificación final, la nota obtenida por el alumno, separando la nota de la evaluación continuada y la calificación de la prueba final.

En la convocatoria extraordinaria, si fuese necesaria, el alumno podrá optar por no utilizar la calificación "positiva" obtenida en la evaluación continuada; en cuyo caso, deberá realizar la integridad del examen de la convocatoria extraordinaria junto con todos aquellos alumnos que hubieran obtenido una calificación negativa en la evaluación continuada o consten como no presentados en la misma. Por el contrario, los alumnos que hayan obtenido una calificación positiva en la evaluación continuada, y aún así no hayan superado la convocatoria ordinaria, podrán concurrir exclusivamente, si así lo desean y lo comunican previamente por escrito debidamente firmado o correo electrónico al correo de la UEX del profesor, durante los seis días anteriores a la celebración de la prueba, que desean que se les conserve la nota de la evaluación continuada, en cuyo caso, a la nota ponderada del examen teórico se le sumará la anterior.

Cada profesor encargado de la impartición de la docencia a cada uno de los grupos en esta asignatura comunicará los criterios de evaluación en los plazos reglamentarios de la UEX.

### Bibliografía y otros recursos

En esta disciplina se ofrece un repertorio bibliográfico en el que se contienen manuales referidos a los Derechos Reales, en particular, además de los correspondientes recursos complementarios.

#### **MANUAL DE ESTUDIO RECOMENDADO** (que servirá de referencia en las clases):

ACEDO PENCO, Ángel, *Derechos Reales y Derecho inmobiliario registral*,  
Editorial Dykinson, Madrid, 2012, núm. páginas: 280.

#### **OTROS LIBROS Y MANUALES FUNDAMENTALES SOBRE EL TEMARIO:**

- ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho civil t. III, Derecho de bienes*, Edisofer, Madrid, 2010.
- ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, J.A., *Curso de derechos reales: Vol. 1 Propiedad y posesión*, Editorial Comares, Granada, 2005, *Vol. 2 Derechos reales limitados*, Ed. Civitas, Madrid, 1986.
- BERCOVITZ, R., *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, Editorial Bercal, Madrid, 2012.
- CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, tomo II: vol. 1, *Derechos reales*, 14ª ed., 1992 (2000); y *Derechos reales restringidos*, 15ª ed. 1994, Editorial Reus, Madrid.
- CHICO ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 4ª edición actualizada por César-Carlos García-Arango y otros, Tomos I y II, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2000.

- DIÉZ PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho civil, vol. III, Derechos Reales en general, tomo I*; y *Derechos Reales en particular, tomo II*, ed. Editorial Tecnos, Madrid, 2012.
- ESPÍN CANÓVAS, D., *Manual de Derecho civil español*, vol. II, *Derechos Reales*, 7ª edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1985.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil: Tomo III-1 Derechos reales, posesión y propiedad*, 2008; Tomo III-2, *Derechos reales limitados*, 2008 y Tomo III-1-bis, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2003, los tres libros son de la Editorial Dykinson, SL, Madrid.
- LASARTE ALVAREZ, C., *Principios de derecho civil*, tomo IV: *Propiedad y derechos reales de goce*, y t. V: *Derechos reales y Derecho hipotecario*, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2010.
- LÓPEZ LÓPEZ A.M. Y MONTÉS PENADÉS, V., coordinadores de la obra colectiva, *Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 1994.
- MEDINA DE LEMUS, M., *Derecho civil de bienes derechos reales e inmobiliario registral*, Madrid, 2006 y *Derechos reales limitados y del registro de la propiedad*, Madrid, 2003.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier, *Compendio de Derecho civil, Tomo III: Derechos reales e hipotecario*, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Sección de Publicaciones de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense, Madrid, 1982.
- PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho civil T. III*, vol. 1: *Posesión y propiedad*, 1994; vol. 2: *Comunidad. Usufructo*, 1983; vol. 3, *Prenda e hipoteca*, 1979. Ed. Bosch, Barcelona.
- ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., ROCA SASTRE, R.M Y BERNÀ I XIRGO, J., *Derecho Hipotecario*, 9ª edición, Tomos: I a XI (12 Vol.), Editorial Bosch, Barcelona, 2009.
- ROMÁN GARCÍA, A.M., *La tipicidad en los derechos reales*, ed. Montecorvo, Madrid, 1994.
- SERRANO ALONSO E. Y SERRANO GÓMEZ, E., *Manual de Derechos Reales*, Madrid, 2008.
- 

NOTA: Las obras citadas son las últimas ediciones al cierre de este programa, sin embargo, serán proferidas siempre las ediciones posteriores, más actualizadas, si en adelante fuesen publicadas.

### Recursos complementarios:

Para la preparación del programa es imprescindible el manejo de una **edición actualizada** del **Código civil** y **Ley Hipotecaria** y leyes especiales de Derecho Privado, que regulan las materias e instituciones cuyo análisis se contempla en el Derecho Civil. Para la resolución de los casos prácticos es muy conveniente consultar los repertorios de **jurisprudencia** del Tribunal Supremo.

### Webs esenciales recomendadas al alumnos para su consulta habitual y práctica:

<http://noticias.juridicas.com> (base gratuita y privada con la legislación española actualizada).  
<http://www.poderjudicial.es> (base de datos gratuita y oficial con la jurisprudencia española).  
<http://www.notariado.org> (portal gratuito de noticias, ayuda, trámites e información notarial).  
<https://www.registradores.org> (website oficial de acceso al Registro de la Propiedad y Mercantil).  
<http://www.mjusticia.gob.es> (gratuita y oficial con información del Ministerio de Justicia).  
<https://sede.mjusticia.gob.es> (tramitación y consultas telemáticas en el Ministerio de Justicia).

### Horario de tutorías

Tutorías Programadas: En el grado en Derecho en cada turno o grupo grande, habrá 5 grupos (calculado un grupo total de 75 alumnos) que estarán integrados por 15 alumnos. Como a cada grupo hay que dedicar 3 horas, a este apartado se destinarán un total de 15 horas por cada grupo grande.

En el grado DERECHO + ADE, también hay que destinar 3 horas a cada uno de los grupos integrados por 15 alumnos, de forma que si fueran 75 los alumnos matriculados, habrá 5 grupos y, por tanto, habrá que destinar a esta actividad un total de 15 horas. El horario se determinará en el momento oportuno

Tutorías de libre acceso: A las 90 horas semestrales de tutorías de libre acceso hay que restar, en todo caso, las 15 horas dedicadas a las tutorías programadas en el grado en Derecho y para quien imparte docencia en la doble titulación además deberán restarse las 15 horas dedicadas a las tutorías programadas en DERECHO + ADE.

### Recomendaciones

Dado que este nuevo plan de estudios presenta reformas de profundo calado en la metodología docente, considero apropiado insistir en una de las modalidades metodológicas que experimentará el mayor cambio de orientación, por cuanto la base de las nuevas enseñanzas está constituida por el aprendizaje del alumno. Pero para conseguir este objetivo resulta imprescindible la presencia del alumno tanto en las actividades formativas teóricas y prácticas, como en las tutorías programadas. En las actividades teóricas, aparte de otras acciones, el Profesor presentará el contenido del plan docente, elaborará verbalmente la información y dirigirá el estudio y comprensión de información complementaria. Las clases prácticas están orientadas a la resolución de los problemas que plantea la aplicación de las diversas categorías jurídicas. Finalmente, las tutorías programadas están dedicadas a la orientación y seguimiento del aprendizaje del alumno.

#### Por todo ello se establecen las siguientes RECOMENDACIONES DE ESTUDIO:

- Trabajar la asignatura diariamente desde la primera semana.
  - Asistencia a clase, con participación activa, no meramente pasiva.
  - Tomar notas en clase sobre los conceptos esenciales y dudosos.
  - Subrayar las obras o manual que libremente siga el alumno.
  - Realizar resúmenes y esquemas de cada epígrafe/tema.
  - Preparar con antelación el tema a tratar cada día de clase.
  - Repasar el tema tratado en cada clase, fijando conceptos.
  - Realizar las actividades encomendadas, individuales o en grupo.
  - Asistencia a las tutorías programadas y actos que se convoquen.
- **Recomendaciones sobre cursos y eventos vinculados a la asignatura:** Se recomienda que los alumnos asistan a las Jornadas y Cursos que se celebren sobre Derechos Reales, para ver desde otros puntos de vista, esta compleja realidad jurídica, y que se interesen por las publicaciones en papel y recursos en internet sobre los aspectos jurídicos relacionados con el derecho de bienes, la propiedad y los demás derechos reales.
  - **Recomendaciones sobre comportamiento en clase.** Los alumnos deberán fomentar la convivencia entre los compañeros en las aulas, y comportarse de manera cordial y educada evitando la perturbación del desarrollo de la clase, debiendo dirigirse con corrección a los demás compañeros, evitando interrupciones no pertinentes, o inadecuadas, a quien tenga el uso de la palabra, procurando no quebrantar el correcto avance de las intervenciones; pidiendo la palabra en el momento oportuno para ello; además, la asistencia habrá de ser puntual, y en lo posible, y desde luego muy recomendable, activa y participativa.

Cáceres, 11 de septiembre de 2012.

Ángel Acedo Penco  
Antonio Álvarez Alarcón

Profesores de Derecho civil