



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

1. ASIGNATURA / COURSE TITLE

Derechos Reales/ [Property Law and rights](#)

1.1. Código / Course Code

17869

1.2. Titulación / Degree

Doble Grado en Derecho, Ciencia Política y Administración Pública/ [Political Science and Public Administration + Law Degree](#)

1.3. Tipo / Type of course

Formación Obligatoria/[Compulsory subject](#)

1.4. Nivel / Level of course

Grado / [Undergraduate Studies](#)

1.5. Curso / Year

Tercer Curso/ [Third Year](#)

1.6. Semestre / Semester

Primer semestre / [First semester](#)

1.7. Número de créditos / Number of Credits Allocated

6 ECTS

1.8. Requisitos Previos / Prerequisites

Ninguno / [No prerequisites](#)



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

1.9. ¿Es obligatoria la asistencia? / Is attendance to class mandatory?

Es obligatoria la asistencia a un 80% de los seminarios, como mínimo. También es obligatoria la asistencia a las tutorías.

/ Attendance to class is mandatory (80% of seminars). Attendance to tutorial sessions is also mandatory.

1.10. Datos del profesor/a / profesores / Faculty Data

Profesores clases magistrales / Lectures

Grupo 331 (mañana): Prof. Dra. D^a Rosario Díaz Romero

Profesores clases seminario y tutorías / Seminars and support tutorial sessions

Grupos 3311 y 3312 Prof. Dra. D^a Isabel Arana de la Fuente
Grupos 3313 Prof. Dra. D^a M^a Isabel Mondéjar Peña

Prof. Dra. D^a Rosario Díaz Romero

- Despacho 15 (4^a Planta de la Facultad de Derecho)
- E-mail: rosario.diaz@uam.es
- Página web: <http://www.uam-virtual.es/>

Prof. Dra. Isabel Arana de la Fuente

- Despacho 11 (4^a Planta de la Facultad de Derecho)
- E-mail: isabel.arana@uam.es
- Página del profesor y Página web: <http://www.uam-virtual.es/>

Prof. Dra. D^{ña}. M^a Isabel Mondéjar Peña.

- Despacho núm. 17 (4^a Planta de la Facultad de Derecho)
- Email: isabel.mondejar@uam.es
- Página web: <http://www.uam-virtual.es/>



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

1.11. Objetivos del curso / Course objectives

A. Objetivos generales / General objectives

La asignatura “Derechos reales”, también denominada “Derecho de Cosas” e integrada en los estudios de Derecho Civil, constituye una parte fundamental del conjunto de normas que regulan la atribución y utilización de los bienes susceptibles de valoración económica, con toda la carga emocional y conflictiva que ello implica si consideramos que tales bienes son siempre escasos, en el sentido de resultar insuficientes para satisfacer las necesidades de todos los individuos que componen una sociedad determinada, y que en numerosos supuestos la adecuada gestión de determinados bienes resulta trascendental para la propia subsistencia de esa sociedad; estas consideraciones suponen una particular incidencia en la materia que nos ocupa de conceptos tan enraizados en el acervo cultural de los países de nuestro entorno como puedan ser los relativos a la función social que muchos de esos bienes están llamados a cumplir, o la necesidad de que su explotación se lleve a cabo según los criterios de lo que se ha dado en denominar como desarrollo sostenible. Pero además de estas consideraciones, que provocan un elevado grado de interrelación entre el régimen civil de los derechos reales y la regulación administrativa aplicable a los bienes económicos que tengan un acusado interés para la comunidad, el derecho real se sitúa, desde la perspectiva de la técnica jurídica, como una figura en cierta medida contrapuesta al derecho de crédito u obligación, al ponerse de manifiesto la existencia de notables diferencias en el régimen jurídico de ambas clases de derechos que, a su vez, aparecen integradas en esa categoría más amplia que conocemos como derecho subjetivo; este último factor tiene su lógico reflejo en la tradicional sistemática utilizada para el estudio del Derecho Civil y en el programa incluido en esta guía, que se orienta al estudio de los derechos reales y de las acciones e instituciones orientadas a su tutela y publicidad como conjunto dotado de cierto grado de autonomía, pero sin que ello suponga el olvido de la unidad básica existente entre todas las materias integrantes del Derecho Civil Patrimonial.

Entrando en el contenido concreto de la asignatura, parece correcto afirmar que las materias desarrolladas en el programa pueden sistematizarse en cinco partes: en la primera se analizan los aspectos generales sobre el concepto y la estructura del derecho real, utilizando el derecho de crédito como punto de contraste para exponer las principales diferencias de régimen jurídico existentes entre ambas categorías, según las consideraciones que hicimos anteriormente; también se alude a la diversidad de situaciones jurídicas agrupadas bajo la genérica denominación de derecho real, sistematizando esas situaciones por las facultades que otorgan a su titular y por las diversas funciones económicas que vienen llamadas a satisfacer. También se aborda, en el marco de estos aspectos generales, la trascendental cuestión relativa a los modos de adquirir los derechos reales vigentes en nuestro Ordenamiento Jurídico, haciendo especial hincapié en aquellos que no han sido objeto de análisis en otras asignaturas o lo han sido desde una perspectiva diferente, como sucede con la ocupación y la adquisición mediante título y modo.

Otro importante conjunto de materias está integrado por los temas relativos a la posesión. Esta importante institución jurídica, que es exteriorización de un derecho pero se protege con independencia de su existencia, bien sea por la probabilidad de que el derecho a poseer exista pese a los problemas que plantea su prueba, bien por la interdicción del uso de vías de hecho frente al poseedor, o bien por la más genérica tutela de la continuidad de la vida jurídica, es analizada en sus aspectos fundamentales, entre los que se incluyen las causas de adquisición de la posesión, sus efectos, con particular alusión a la prescripción adquisitiva o



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

usucapión del derecho poseído, las causas de extinción de la posesión, y las reglas para la liquidación del estado posesorio.

El tercer grupo de cuestiones consiste en el estudio del derecho de propiedad, la comunidad de bienes, y algunas de las llamadas propiedades especiales; se trata de abordar el concepto y caracteres del derecho de propiedad, desde su plasmación en el Código Civil español hasta su consideración actual, y para ello se ha tenido en cuenta la incidencia que el desarrollo del concepto de función social ha tenido en la regulación del dominio y, sobre todo, en la multiplicación de las llamadas “propiedades especiales”, derivada del establecimiento de regímenes jurídicos diferenciados en atención al diverso interés que cada grupo de bienes pueda tener para la satisfacción de intereses generales. Se incluyen también las acciones destinadas a la protección de la propiedad, que junto con los modos de adquirir y las causas de extinción configuran un reducto relativamente inmune a esa multiplicación de las propiedades especiales; también se incluyen algunos aspectos relativos a la regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho de propiedad territorial, de acuerdo con el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008. Por último se ha incluido en este grupo de materias el estudio de la propiedad horizontal y de la propiedad intelectual, como regímenes jurídicos que se han estimado de especial interés por su gran difusión o por su relevancia para el desarrollo cultural y económico.

Un cuarto conjunto de materias vendría integrado por el estudio de una serie de derechos reales limitados o en cosa ajena, denominados así por atribuir a su titular facultades concretas, frente al carácter general de las utilidades que otorga el derecho de propiedad, y por presuponer la coexistencia de dicha propiedad con el derecho real limitado, siendo distintos los respectivos titulares. En la exposición de estas cuestiones se ha partido de la división de los derechos reales limitados en tres categorías: derechos reales de uso y disfrute, garantías reales y derechos de adquisición, pese a las dudas que inspira la naturaleza jurídica de estos últimos derechos y a la posibilidad de incluir los derechos reales de renta como categoría diferenciada que incluya los censos. Entre los derechos reales limitados de uso y disfrute se incluye el derecho de usufructo, que atribuye a su titular plenas facultades de disfrute con carácter vitalicio o temporal y que goza de amplia difusión en derecho sucesorio, aunque en los momentos actuales comenzó a ser utilizado también en negocios orientados a transmitir la propiedad de un inmueble a cambio de una renta vitalicia y con reserva del usufructo para el transmitente; en esta última versión la función del derecho se orienta a facilitar algunos ingresos a personas mayores sin privarles del uso vitalicio de su vivienda, aunque más recientemente se ha procurado atender la misma finalidad mediante la regulación de la llamada hipoteca inversa. También integran esta parte de la asignatura las servidumbres, que otorgan a su titular el derecho a satisfacer utilidades concretas sobre un inmueble ajeno, o bien impedir a su propietario la realización de determinados actos que normalmente estarían amparados en su derecho de propiedad, según se trate, respectivamente, de servidumbres positivas o negativas; siguiendo con las servidumbres, interesa también destacar que más allá de las figuras típicas contempladas en el Código Civil, promulgado en el marco de una economía agraria y cuyo punto de partida consiste en distinguir entre servidumbres rústicas y urbanas, el catálogo de estos derechos se ha ido extendiendo a través de las llamadas servidumbres industriales, contempladas en numerosos casos en leyes especiales; además estas leyes especiales suelen incluir la posibilidad de que se constituyan mediante el procedimiento de expropiación forzosa, en especial cuando se trata de permitir la conducción por fincas ajenas de líneas de telecomunicación, redes de suministro de energías, u otros servicios esenciales para la comunidad. Para terminar, y entre el conjunto de derechos de uso y disfrute que son objeto de estudio, ha de aludirse al derecho de superficie, con especial atención a la modalidad que permite a su titular construir un



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

edificio en suelo ajeno manteniendo temporalmente la propiedad separada de lo edificado, y al derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, cuya difusión en un sector tan importante para la economía española como el turístico aconsejaba dedicarle alguna atención.

En el apartado relativo a las garantías reales, absolutamente determinante para el desarrollo del crédito y el crecimiento económico, y tras hacer alguna observación sobre la polémica figura de la reserva de dominio, se incluyen las notas fundamentales de la prenda de bienes muebles y de la hipoteca inmobiliaria, otorgando a esta última una extensión acorde con su difusión en el tráfico jurídico y su importancia para cualquier sistema financiero; se incluye también el análisis de los mecanismos de subrogación contemplados en el Código Civil y que fueron objeto de desarrollo legislativo hace unos años, cuando las entidades bancarias se disputaban la titularidad de los créditos hipotecarios, sin pasar por alto el estudio de las espinosas cuestiones jurídicas que plantea la regulación de la hipoteca inmobiliaria en el marco de una crisis como la que estamos atravesando. También se analizan la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento de la posesión, surgidas en época relativamente reciente para ampliar el objeto de garantía a bienes muebles identificables, bien sea por sus características o por el lugar en que están situados, pero evitando el inconveniente planteado por la prenda regulada en el Código Civil, que exige al propietario despojarse de la posesión inmediata del bien dado en garantía impidiéndole que pueda aplicarlo a su actividad empresarial.

Por último se procede a la exposición de los derechos de adquisición preferente, cuya caracterización como genuinos derechos reales no está exenta de polémica, incluyéndose en esta categoría el derecho de opción y los derechos de tanteo y retracto, estos últimos subdivididos a su vez, por razón de su origen, en legales y convencionales. En relación con la importancia de estos derechos conviene destacar la contribución que están teniendo las diversas administraciones públicas en la proliferación de los tanteos y retractos legales, al venirlos utilizando ampliamente como instrumentos de intervención en el mercado del suelo o para la consecución de fines más específicos, relacionados estos últimos con la protección de los espacios naturales o del patrimonio histórico, por poner solamente algún ejemplo; también merece la pena referirse a la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional en el sentido de que el uso de estas figuras por las comunidades autónomas no altera su naturaleza civil, ni la consiguiente atribución al Estado de la competencia para establecer su régimen jurídico.

El quinto grupo de materias en que se puede sistematizar el programa de derechos reales es el relacionado con el estudio de una institución tan determinante para la seguridad del tráfico jurídico de los bienes inmuebles como el Registro de la Propiedad, cuya función es facilitar la publicidad sobre la propiedad y los derechos reales que tienen por objeto dicha clase de bienes; el objetivo perseguido aquí comienza por destacar la naturaleza y los efectos de esa publicidad, que distan mucho de los correspondientes a una mera publicidad-noticia y nos introducen en el concepto de fe pública como núcleo esencial, aunque no exclusivo, de la protección registral. El lugar elegido en el programa para incluir el estudio del Registro de la Propiedad puede parecer discutible, pero no supone en modo alguno que el alumno tome contacto con esta institución precisamente al concluir el estudio del sistema de derechos reales; desde la misma exposición del sistema de transmisión de los derechos reales y de los efectos que producen frente a terceros habrá de aludirse a la influencia que la inscripción registral pueda tener en relación con esas materias. También se aludirá a la mencionada inscripción al explicar las acciones de defensa de la propiedad que tenga por objeto un bien inmueble, y, desde luego, al analizar los derechos reales de superficie e hipoteca inmobiliaria, por referirnos solamente a alguno de los rincones del programa en que nos encontraremos con la constante necesidad de anticipar nociones relativas al Registro de la Propiedad; de



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

hecho los estudiantes ya habrán recibido una información básica sobre la protección suministrada por esta institución en la asignatura de Derecho de Obligaciones y Contratos, al estudiar cuestiones como las de los efectos de la ineficacia contractual frente a terceros, o el conflicto planteado por la doble venta de un inmueble a diferentes compradores, sin que en todo ello exista nada sorprendente considerando que el Derecho es una ciencia “circular”, en el sentido de que unos conceptos se apoyan en otros de manera que resulta imposible comenzar su estudio por un punto que no requiera ningún conocimiento previo. Por otro lado ese contacto anterior y reiterado que los alumnos han ido teniendo en relación con el Registro de la Propiedad debería permitir abordar con mayor facilidad las cuestiones relativas al concepto de finca, los derechos, actos y contratos inscribibles, la forma que han de revestir esos actos y contratos para ser inscritos, la inmatriculación y la modificación de la finca en el Registro, las normas en que se basan los tradicionalmente conocidos como principios hipotecarios, y los aspectos básicos relativos al procedimiento registral, que son las cuestiones abordadas en esta parte del programa de Derechos Reales.

B. Competencias y destrezas / Learning objectives

1. Competencias generales:

- G1. Adquirir una actitud crítica ante la realidad y las ideas, y de apertura e interés por el trabajo intelectual y sus resultados.
- G7. Aprender a diseñar, planificar y organizar el propio trabajo, fomentando la iniciativa y el espíritu emprendedor.

2. Competencias específicas:

- E3. Conocer las instituciones de los Derechos reales.
- E5. Buscar, seleccionar, analizar y sintetizar información jurídica.
- E6. Interpretar las normas jurídicas conforme a los criterios de uso habitual, en especial, el de la conformidad con las reglas, los principios y los valores constitucionales.
- E7. Demostrar la capacidad de pronunciarse con una argumentación jurídica convincente sobre una cuestión teórica de complejidad media relativa a las materias de los Derechos reales.
- E8. Demostrar la capacidad de resolver casos prácticos en las materias de los Derechos reales.
- E9. Redactar de forma ordenada y comprensible documentos jurídicos.
- E10. Exponer oralmente en público de forma ordenada y comprensible argumentaciones jurídicas.



1.12. Contenidos del Programa / Course Contents

A. Clases magistrales / Lectures

1. Obligaciones del estudiante:

— Preparación previa de las clases con la bibliografía básica recomendada.

2. Programa:

Conviene advertir que el temario que aparece en el apartado 1.12.A.3, tal como ha sido presentado, ofrece al estudiante una visión sistemática de la asignatura. Visión que resulta muy importante para la comprensión global de la misma.

Sin embargo, a la hora de organizar la enseñanza de esta disciplina ha parecido conveniente a los profesores encargados de impartirla no seguir estrictamente el orden del temario, sino alterarlo en la medida en que de esa alteración se puede derivar mayor facilidad para el progreso del estudiante. El orden de desarrollo del programa está claramente señalado en el cronograma que ofrece esta guía docente.

Clase 1: __Derecho de cosas y relaciones jurídico-reales. Dinámica de los derechos reales (Temas 1 y 2). 13 de septiembre

Clase 2: __Dinámica de los derechos reales II (Tema 2). 20 de septiembre

Clase 3. __Posesión (Tema 3). 27 de septiembre

Clase 4. __ Usucapión (Tema 4). 4 de octubre

Clase 5. __ Propiedad (Tema 5). 11 de octubre

Clase 6. __Comunidad de bienes (Tema 6). 18 de octubre

Clase 7. __ Registro de la Propiedad I (Tema 19). 25 de octubre

Clase 8. __Registro de la Propiedad II (Tema 20) 8 de noviembre

Clase 9. __Derechos reales de uso y disfrute I (Temas 9 a 12). 15 de noviembre

Clase 10. __Derechos reales de uso y disfrute II (Temas 9 a 12). 22 de noviembre

Clase 11. __Garantías reales I (Temas 13 a 16). 29 de noviembre

Clase 12. __Garantías reales II (Temas 13 a 16). 13 de diciembre

Clase 13. __Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento. Derechos de adquisición



preferente (Temas 17 y 18). 20 de diciembre

3. Temario:

- La prueba final abarcará el siguiente temario:

I. LOS DERECHOS REALES Y SU DINÁMICA.

Tema 1. El Derecho de cosas y las relaciones jurídico-reales.

1. Los derechos reales. Concepto y caracteres.
2. La distinción entre derechos reales y derechos de crédito. Diferencias de régimen jurídico.
3. Los tipos de derechos reales.
4. Estructura de la relación jurídico real: sujetos y objeto.

Tema 2. La dinámica de los derechos reales.

1. Los modos de adquisición en el sistema español.
2. La teoría del "título y el modo".
3. La ocupación. Hallazgo y tesoro.
4. La extinción de la relación jurídico real: causas generales.

II. LA POSESIÓN. LA USUCAPIÓN.

Tema 3. La posesión.

1. Concepto y tipos de posesión.
2. Objeto de la posesión.
3. Sujetos. Copesión y concurrencia de posesiones.
4. Adquisición y conservación. Las presunciones posesorias.
5. Efectos de la posesión.
 - 5.1 Tutela judicial sumaria.
 - 5.2 Función legitimadora.
 - 5.3 Usucapión.
6. Extinción de la posesión. Liquidación del estado posesorio.

Tema 4. La prescripción adquisitiva o usucapión.

1. Concepto.
2. Sujetos y objeto. Cosas y derechos susceptibles de usucapión.
3. Clases y requisitos.
4. Efectos.
5. La usucapión y el Registro de la Propiedad.

III. EL DERECHO DE PROPIEDAD.

Tema 5. La propiedad.

1. Concepto y caracteres.
2. Limitaciones legales del derecho de propiedad. Especial referencia a la función social.



3. La accesión.
4. La defensa de la propiedad.
 - 4.1. Acción reivindicatoria. Especial referencia a la reivindicación mobiliaria.
 - 4.2. La acción declarativa y la acción negatoria.
 - 4.3. La acción de deslinde.
5. La propiedad territorial y el TRLS 2/2008.
 - 5.1. Propiedad del suelo urbanizado.
 - 5.2. Propiedad del suelo rústico o no urbanizado. El suelo sometido a un proceso de transformación urbanística.

Tema 6. La comunidad de bienes.

1. Concepto y principios jurídicos rectores.
2. El concepto de "cuota": el derecho de cada comunero sobre su cuota.
3. El contenido de la situación de comunidad.
 - 3.1. Uso, disfrute y posesión.
 - 3.2. Conservación y mejora.
 - 3.3. Actos de administración, alteración y disposición.
4. Extinción de la comunidad. La división de la cosa común.

IV. ALGUNAS PROPIEDADES ESPECIALES.

Tema 7. La propiedad horizontal.

1. Concepto y constitución.
2. Ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal. La prehorizontalidad.
3. Régimen jurídico.
 - 3.1. Elementos comunes y privativos.
 - 3.2. Derechos y obligaciones de los propietarios.
 - 3.3. Administración y representación.
 - 3.4. Los acuerdos de la Junta de Propietarios y su impugnación.
 - 3.5. Extinción del régimen de propiedad horizontal.
4. Conjuntos inmobiliarios.

Tema 8. La propiedad intelectual.

1. La propiedad sobre las creaciones intelectuales y su regulación legal.
2. Objeto y sujetos de la propiedad intelectual.
3. Contenido de la propiedad intelectual.
4. Las acciones protectoras de la propiedad intelectual.
5. Duración de los derechos de explotación.

V. LOS DERECHOS REALES LIMITADOS O EN COSA AJENA.

A) Derechos reales de USO y DISFRUTE.

Tema 9. El usufructo.

1. Concepto, clases y constitución.
2. Los sujetos.
3. Objeto y contenido del usufructo.
4. Derechos y deberes del usufructuario. La situación jurídica del nudo propietario.
5. Extinción del usufructo.



6. Los derechos de uso y habitación.

Tema 10. Las servidumbres.

1. Concepto y clases.
2. Servidumbres legales: de aguas; de paso; medianería; luces y vistas; desagüe.
3. Las servidumbres voluntarias.
 - 3.1 Constitución: negocio jurídico. Usucapión.
 - 3.2 Estructura: sujetos y objeto.
 - 3.3 Contenido.
4. Extinción de las servidumbres.

Tema 11. El derecho de superficie.

1. Concepto, caracteres y clases.
2. El derecho de superficie en el Código civil.
3. El derecho de superficie en la legislación sobre el suelo.
4. La extinción del derecho de superficie.
5. El derecho de vuelo. La edificación en el subsuelo.

Tema 12. El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

1. Naturaleza, objeto y caracteres del derecho de aprovechamiento por turno.
2. Constitución del régimen de aprovechamiento por turno.
3. Adquisición del derecho de aprovechamiento por turno.
4. Derechos y deberes de las partes.
5. La extinción del régimen de aprovechamiento por turno.

B) Derechos reales de GARANTÍA.

Tema 13. Las garantías reales.

1. Concepto y clases: prenda e hipoteca. Regulación legal.
2. Las garantías reales en el Código civil.
 - 2.1. Disposiciones comunes.
 - 2.2. Requisitos esenciales.
 - 2.3. La realización del valor del objeto gravado. El pacto comisorio.
 - 2.4. Indivisibilidad.
3. La promesa de constitución de prenda e hipoteca.
4. La reserva de dominio.

Tema 14. La prenda

1. Concepto y caracteres de la prenda mobiliaria.
2. Objeto y forma de constitución.
3. Derechos y deberes del acreedor pignoraticio.
4. Extinción de la prenda.
5. Prendas especiales: prenda irregular; prenda de créditos.

Tema 15. La hipoteca inmobiliaria (I)

1. Concepto y clases.
2. Sujetos.
3. Objeto. La extensión objetiva de la hipoteca.
4. La obligación garantizada.



5. La constitución de la hipoteca voluntaria: forma e inscripción.

Tema 16. La hipoteca inmobiliaria (II)

1. Derechos del acreedor hipotecario.
 - 1.1. Conservación del valor del bien hipotecado: acciones de deterioro y conservación.
 - 1.2. Realización del valor ("*ius distrahendí*").
 - 1.3. Preferencia para el cobro.
2. La realización del valor del bien hipotecado.
 - 2.1. Ejercicio judicial y extrajudicial. La acción hipotecaria.
 - 2.2. Convenios de realización del valor.
 - 2.3. Destino del precio. Subsistencia de cargas y gravámenes.
3. El tercer poseedor de la finca hipotecada. Venta de finca hipotecada.
4. Modificación:
 - 4.1. Cesión del crédito hipotecario.
 - 4.2. Ampliación y división de la hipoteca.
 - 4.3. Negocios sobre el rango hipotecario.
5. Extinción de la hipoteca. Prescripción de la acción hipotecaria.

Tema 17. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

1. Conceptos y normativa legal.
2. Principios comunes a la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.
3. La hipoteca mobiliaria y sus distintos tipos en función del objeto.
 - 3.1. Principios comunes.
 - 3.2. La hipoteca de establecimiento mercantil; de vehículos a motor; de aeronaves; de maquinaria industrial; de propiedad intelectual e industrial.
4. La prenda sin desplazamiento:
 - 4.1. Bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento.
 - 4.2. Preferencia del crédito garantizado con prenda sin desplazamiento.
 - 4.3. El Registro de prenda sin desplazamiento.

C) Derechos de ADQUISICIÓN.

Tema 18. Los derechos de adquisición preferente.

1. Concepto y clases.
2. El derecho de opción: concepto y régimen jurídico.
3. El derecho de retracto en el Código civil.
 - 3.1. El retracto de comuneros y colindantes.
 - 3.2. El retracto de coherederos.
4. Derechos de tanteo y retracto en la legislación especial de arrendamientos y de mejora de explotaciones agrarias.
5. Colisión entre titulares de derechos de adquisición preferente.
6. Tanteo y retracto convencional.

VI. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Tema 19. El Registro de la Propiedad (I).

1. La publicidad de los derechos reales.
 - 1.1. El Registro de la Propiedad.
 - 1.2. La Ley Hipotecaria y el Código civil.
2. La finca registral.



- 2.1. Concepto legal de finca.
- 2.2. Inmatriculación: medios de inmatriculación.
- 2.3. Modificaciones de la finca.
- 2.4. Doble inmatriculación.
3. El objeto de la inscripción.
 - 3.1. Derechos inscribibles.
 - 3.2. Actos y contratos inscribibles.
 - 3.3. Títulos inscribibles.
4. Principios rectores.
 - 4.1. Principio de rogación.
 - 4.2 Principio de legalidad. Calificación registral. Subsanación de defectos. Recursos.
 - 4.3 Principio de tracto sucesivo.

Tema 20. El Registro de la Propiedad (II)

1. Efectos de la inscripción:
 - 1.1 Publicidad formal.
 - 1.2 Legitimación registral.
 - 1.3 Presunción de exactitud.
 - 1.4 Procedimiento del artículo 41 LH.
 - 1.5 Presunciones posesorias.
 - 1.6 Usucapión a favor del titular registral.
2. Inoponibilidad y fe pública registral.
 - 2.1 El artículo 32 LH.
 - 2.2 El artículo 34 LH y su relación con el artículo 33 LH.
 - 2.3 Usucapión en contra del titular registral.
 - 2.4 La prioridad registral. El artículo 17 LH. Rango hipotecario.
 - 2.5 Inadmisión de documentos no inscritos. El artículo 313 de la LH.
3. El Registro y la realidad jurídica extrarregistral.
 - 3.1 Rectificación del Registro.
 - 3.2 Reanudación del tracto sucesivo.
 - 3.3 Expediente de liberación de cargas y gravámenes.

Los materiales recomendados para la preparación de la prueba final son los señalados en el apartado 1.13 de esta guía (Referencias de Consulta Básicas)



B. Seminarios / Seminars

1. Obligaciones del estudiante:

- Asistencia obligatoria a un 80% de los seminarios como mínimo¹, sin perjuicio de las ausencias que el profesor de cada Grupo estime justificadas (control de asistencia)
- Preparación previa de los seminarios procediendo al estudio de los materiales indicados en cada caso, pudiendo establecerse las pruebas de control que cada profesor determine oportunamente.
- Realización de, al menos, un 80% de las actividades previstas en las clases-seminario.

2. Programa de actividades:

Las sesiones de Seminario se destinarán a la resolución-exposición de casos prácticos, comentarios jurisprudenciales y, en su caso, a realizar las pruebas necesarias para completar el proceso de evaluación continua.

Seminario 1: Eficacia “*erga omnes*” de los derechos reales.

GRUPOS 3331, 3312: Día 19 de septiembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 21 de septiembre de 2011.

Seminario 2: Dinámica de los derechos reales.

GRUPOS 3331, 3312: Día 26 de septiembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 28 de septiembre de 2011.

Seminario 3: Posesión y usucapión.

GRUPOS 3331, 3312: Día 3 de octubre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 5 de octubre de 2011.

Seminario 4: La accesión.

GRUPOS 3331, 3312: Día 10 de octubre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 19 de octubre de 2011.

Seminario 5: Defensa del derecho de propiedad.

GRUPOS 3331, 3312: Día 17 de octubre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 26 de octubre de 2011.

Seminario 6: Limitaciones del dominio.

GRUPOS 3331, 3312: Día 24 de octubre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 2 de noviembre de 2011.

¹ En el primer semestre, en el caso de los estudiantes que se matriculen una vez iniciado el curso (entre otros, supuestos de estudiantes admitidos tras la selectividad de septiembre o adaptaciones de licenciatura a grado y otros procedimientos pendientes de formalizar), el 80% se computará a partir de la fecha de la matrícula.



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

Seminario 7: Propiedad horizontal.

GRUPOS 3331, 3312: Día 31 de octubre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 16 de noviembre de 2011.

Seminario 8: Registro de la Propiedad I.

GRUPOS 3331, 3312: Día 7 de noviembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 23 de noviembre de 2011.

Seminario 9: Registro de la Propiedad II.

GRUPOS 3331, 3312: Día 14 de noviembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 30 de noviembre de 2011.

Seminario 10: Derechos reales limitados de uso y disfrute.

GRUPOS 3331, 3312: Día 21 de noviembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 7 de diciembre de 2011.

Seminario 11: Garantías reales I.

GRUPOS 3331, 3312: Día 28 de noviembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 14 de diciembre de 2011.

Seminario 12: Garantías reales II.

GRUPOS 3331, 3312: Día 12 de diciembre de 2011.

GRUPOS 3313: Día 21 de diciembre de 2011.

Seminario 13: Sin contenido específico.

GRUPOS 3331, 3312: Día 19 de diciembre de 2011.

3. Materiales:

Los materiales bibliográficos, legislativos o jurisprudenciales necesarios para cada sesión de Seminarios, podrán variar en relación con los distintos grupos. Estos materiales estarán a disposición de los estudiantes en la página web de la Facultad, o en la del Grupo, moodle o en la página de profesor correspondiente.

C. Tutorías / [Support tutorial sessions](#)

Tutoría 1:

GRUPOS 3301, 3302, 3303 y 3304: Día 26 de octubre de 2011.

GRUPOS 3305 Y 3306: Día 14 de octubre

Tutoría 2:

GRUPOS 3301, 3302, 3303 y 3304: Día 30 de noviembre de 2011.

GRUPOS 3305 Y 3306: Día 18 de noviembre.



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

Las tutorías podrán destinarse a:

- Realizar pruebas de evaluación de las materias analizadas en los seminarios que se integran en el proceso de evaluación continua.
- Resolución de las dudas planteadas por los estudiantes en relación con las actividades realizadas.

1.13. Referencias de Consulta Básicas / **Recommended Reading.**

— BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

- BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO, Rodrigo: *Manual de Derecho civil. Derechos reales*, Bercal, Madrid, 2008.
- CARRASCO PERERA, Ángel, *Derecho civil introducción, derecho de la persona, derecho subjetivo, derecho de propiedad*, 3.^a edición, Tecnos, Madrid, 2011.
- DíEZ-PICAZO, Luis/GULLÓN, Antonio: *Sistema de Derecho civil, volumen III, Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, 7.^a edición, Tecnos, Madrid, 2001.
- DíEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial, Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, 5.^a edición, Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2008.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis: *Elementos de Derecho Civil. Tomo III Derechos reales*, 3.^a edición, Dykinson, Madrid, 2009
- DE PABLO CONTRERAS, Pedro (coordinador), *Curso de Derecho civil. volumen III. Derechos reales*, Colex, Madrid, 2008.
- PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, 4.^a edición, Madrid, 2001.

— TEXTOS NORMATIVOS BÁSICOS

- Constitución española.
- Código civil.
- Ley Hipotecaria.
- Reglamento Hipotecario.
- Ley de Propiedad Horizontal.
- Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual.
- Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley de Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento.
- Ley de Enjuiciamiento Civil.



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

2. Métodos Docentes / Teaching methods

A. Clases magistrales / Lectures:

- El profesor hará cada día una presentación del tema previsto en el programa que se recoge en el punto 1.12 de esta guía
- Los estudiantes prepararán previamente las clases con la bibliografía básica recomendada

B. Seminarios / Seminars:

En función de las materias objeto de análisis en cada seminario, las actividades a desarrollar en los mismos pueden consistir en:

1. Casos prácticos. A partir de la formulación de unos hechos, el estudiante ha de extraer los que sean relevantes e identificar las cuestiones jurídicas que originan. En algunas ocasiones se plantearán al estudiante una serie de cuestiones que le ayuden a orientar su análisis. Para la resolución del caso, el estudiante ha de identificar las normas jurídicas, jurisprudencia o doctrina aplicables a los hechos planteados. Su labor consiste en extraer las conclusiones derivadas de la aplicación de estos materiales a los hechos del caso. La tarea del estudiante no se limita a resolver cuestiones puntuales, sino que ha de dar una solución global e integrada al caso planteado. Por ello, es recomendable una reflexión sobre el conjunto de las cuestiones antes de proceder a la resolución del caso. En la clase presencial se procede a analizar el caso práctico, incidiendo en las cuestiones jurídicas detectadas por los estudiantes, así como en las que propone el profesor.

2. Lectura de material bibliográfico (lectura dirigida). En ocasiones, atendiendo a la especialidad de la materia, la clase práctica girará en torno a los materiales bibliográficos previamente suministrados por el profesor. En estos casos, la actividad presencial del estudiante consiste, bien en la participación activa en el debate moderado por el profesor, en torno a las cuestiones principales que planten los materiales previamente analizados por el estudiante, bien en un control de lectura a través del cual tanto el estudiante como el profesor puedan valorar el grado de comprensión real de la materia estudiada. En los debates, se valorará especialmente de qué manera defienden los estudiantes una determinada posición o elaboran un argumento.

3.- Lectura y comentario de jurisprudencia. En este tipo de clases prácticas se propone al estudiante el análisis de una o varias sentencias relevantes sobre un determinado tema. En esta ocasión, el estudiante deberá realizar un comentario crítico del texto jurisprudencial, en el que tiene que identificar las principales cuestiones



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

jurídicas que se plantean en la sentencia y comentar la solución dada por el órgano jurisdiccional. Para ello es imprescindible llevar a cabo una lectura detenida de la sentencia, a fin de poder identificar los hechos de la misma, las normas aplicables y la fundamentación jurídica en la que se apoya la resolución del órgano jurisdiccional. En el desarrollo de las clases se abordan las cuestiones jurídicas relevantes planteadas por los estudiantes o el profesor y la doctrina contenida en la sentencia, tratando de someter ésta a un análisis crítico.

4.- Exposición de un tema o presentación de una ponencia en clase. Para la aplicación de los métodos anteriormente citados, el profesor designará, si lo estima oportuno, uno o varios ponentes. En todo caso, es imprescindible la participación activa y razonada de todos los estudiantes.

5.- Redacción de documentos jurídicos.

3. Tiempo estimado de Trabajo del Estudiante / **Estimated workload for the student**

Asistencia a clases magistrales	1 h. y 30 m. x 14 semanas = 21 horas/curso.
Asistencia a seminarios	1 h. y 30 m. x 12 semanas = 18 horas/curso
Asistencia a tutorías	2 tutorías x 1 h. = 2 horas/curso
Estudio / preparación de clases Magistrales	21 horas/curso
Preparación de seminarios, así como de escritos/pruebas de seminarios	26 horas/curso
Preparación y realización prueba final	60 horas/curso + 2 horas examen
Total horas	150 horas/curso



4. Métodos de Evaluación y Porcentaje en la Calificación Final / **Assessment Methods and Percentage in the Final marks**

A. Evaluación ordinaria:

La nota final se obtiene de la combinación de dos elementos: la prueba final y la evaluación continua.

- Valor de la prueba final: 60% de la nota final.
- Valor de la evaluación continua: 40% de la nota final.

- Para poder presentarse a la prueba final es necesario haber obtenido un mínimo de un 3 sobre 10 en la evaluación continua.

- Para compensar la nota de esta prueba final con la nota de evaluación continua, es necesario haber obtenido un mínimo de 4 sobre 10 en la prueba final.

1. Sistema de evaluación continua: seminarios y tutorías:

- A la evaluación continua corresponde el 40% de la nota final.
- La nota obtenida en la evaluación continua permanece inalterada en la evaluación ordinaria de primera matrícula y en la recuperación de la misma.

La nota de evaluación continua resulta de las calificaciones obtenidas por el estudiante en las actividades previstas en seminarios y en las pruebas adicionales que el profesor establezca.

1.1. Actividades previstas en seminarios y peso en la evaluación:

Se realizarán actividades en las que participarán los estudiantes a través, fundamentalmente, de la resolución, exposición y debate de casos prácticos, presentación de ponencias, redacción de documentos, lecturas dirigidas y comentarios jurisprudenciales.

1.2. Pruebas adicionales (para realizar en seminarios), fecha de celebración y peso en la evaluación:

Cuando el profesor decida realizar una prueba de evaluación específica en un Seminario lo comunicará con la debida antelación a los estudiantes. Asimismo especificará los contenidos objeto de evaluación, el formato de la prueba y el valor de la prueba en el proceso de evaluación continua.



1.3. Evaluación en tutorías (si procede):

En aquellos casos en que las tutorías se dediquen para completar el proceso de evaluación continua, el profesor lo comunicará con la debida antelación a los estudiantes. Asimismo especificará los contenidos objeto de evaluación, el formato de la prueba y el valor de la prueba en el proceso de evaluación continua.

Las tutorías están programadas:

Tutoría 1:

GRUPOS 3301, 3302, 3303 y 3304: Día 26 de octubre de 2011.
GRUPOS 3305 Y 3306: Día 14 de octubre

Tutoría 2:

GRUPOS 3301, 3302, 3303 y 3304: Día 30 de noviembre de 2011.
GRUPOS 3305 Y 3306: Día 18 de noviembre.

1.4. Evaluación de estudiantes que se matriculen una vez iniciado el curso:

a) Objeto y contenido de la prueba:

Los estudiantes que se incorporen una vez iniciado el curso deberán realizar una prueba referente a los seminarios que ya se hayan celebrado hasta ese momento.

b) Fecha de entrega o de realización de la prueba:

La realización de la citada prueba tendrá lugar antes de la finalización del periodo de evaluación continua.

2. Prueba final:

--- A la prueba final corresponde el 60% de la nota final.

2.1. Requisitos para poder presentarse a la prueba final:

- Haber asistido, como mínimo, a un 80% de los seminarios², sin perjuicio de las ausencias que el profesor de cada Grupo estime justificadas,
- Haber realizado, al menos, el 80% de los actividades y pruebas previstas en la guía docente y
- Haber obtenido un mínimo de 3 sobre 10 en la evaluación continua.

² En el primer semestre, en el caso de los estudiantes que se matriculen una vez iniciado el curso (entre otros, supuestos de estudiantes admitidos tras la selectividad de septiembre o adaptaciones de licenciatura a grado y otros procedimientos pendientes de formalizar), el 80% se computará a partir de la fecha de la matrícula.



2.2. Objeto y contenido de la prueba final (a cargo del profesor clases magistrales):

- La prueba final consistirá en un examen sobre el temario previsto en el apartado 1. 12. A. 3, con una duración máxima de dos horas y treinta minutos.
 - El contenido de este examen será concretado por el profesor con la suficiente antelación.
 - Para compensar la nota de esta prueba final con la nota de evaluación continua, es necesario haber obtenido un mínimo de 4 sobre 10 en la prueba final.
- Fecha y lugar de celebración: Consultar calendario de pruebas finales en la Web de la Facultad

3. Calificación final:

- Porcentaje calificación prueba final: 60 %
- Porcentaje evaluación continua seminarios y tutorías: 40%

Corresponderá la calificación final de “no evaluado” a aquellos estudiantes:

- a. que no hayan participado en ninguna de las pruebas o trabajos objeto de la evaluación continua.
- b. que habiendo participado en la evaluación continua, no cumplan los requisitos mínimos para poder presentarse a la prueba final.
- c. que cumpliendo con los requisitos para presentarse a la prueba final, no la realicen.

No obstante, en ningún caso corresponderá la calificación de “no evaluado” a aquellos estudiantes que, en cualquiera de las pruebas de la evaluación continua, no actúen con probidad y honestidad académica”.

B. Prueba de recuperación:

1. Requisitos para poder realizar la prueba de recuperación:

- Haber asistido a un 50% de los seminarios como mínimo³, sin perjuicio de las ausencias que el profesor de cada Grupo estime justificadas y
- Haber obtenido un mínimo de un 3 sobre 10 en la evaluación continua.

³ En el primer semestre, en el caso de los estudiantes que se matriculen una vez iniciado el curso (entre otros, supuestos de estudiantes admitidos tras la selectividad de septiembre o adaptaciones de licenciatura a grado y otros procedimientos pendientes de formalizar), el 50% se computará a partir de la fecha de la matrícula.



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

2. Objeto y contenido de la prueba de recuperación:

La prueba de recuperación consistirá en un examen sobre el temario previsto en el apartado 1. 12. A. 3, con una duración máxima de dos horas y treinta minutos.

- El contenido de este examen será concretado por el profesor con la suficiente antelación.
- Para compensar la nota de esta prueba final con la nota de evaluación continua, es necesario haber obtenido un mínimo de 4 sobre 10 en la prueba final.
- La calificación obtenida en la evaluación continua permanecerá inalterada en la nota final de recuperación.

Corresponderá la calificación de 'no evaluado' a aquellos estudiantes que no hayan alcanzado los mínimos para presentarse a la prueba de recuperación, o, habiéndolos alcanzado, no realicen la prueba de recuperación.

No obstante, en ningún caso corresponderá la calificación de "no evaluado" a aquellos estudiantes que, en cualquiera de las pruebas de la evaluación continua, no hayan actuado con probidad y honestidad académica.

3. Fecha, hora y lugar de la prueba:

— Consultar calendario de pruebas finales en la Web de la Facultad

C. Evaluación de estudiantes de segunda matrícula

No procede previsión de régimen de repetidores (asignatura de primera implantación)



Curso Académico: 2011-2012
Asignatura: Derechos Reales
Código: 17869
Titulación: Doble Grado en Derecho y Ciencia Política y Administración pública.
Tipo: Formación Obligatoria
Número de créditos: 6
Grupos: 331 (3311, 3312, 3313)

5. Cronograma de Actividades (opcional)* / Activities Cronogram (optional)*

Semana	Magistrales: temas	Seminarios: actividades	Tutorías
Semana 1	Derecho de Cosas. Dinámica de los Derechos Reales I.	No hay seminario	X
Semana 2	Dinámica de los Derechos Reales II	Eficacia “ <i>erga omnes</i> ” de los derechos reales.	X
Semana 3	Posesión.	Dinámica de los Derechos reales	X
Semana 4	Usucapión.	Posesión y usucapión.	X
Semana 5	Propiedad.	La accesión.	TUTORÍA 1 GRUPOS 3305 y 3306
Semana 6	Comunidad de bienes.	Defensa del derecho de propiedad.	X
Semana 7	Registro de la Propiedad I.	Limitaciones del dominio.	TUTORÍA 1 GRUPOS 3301, 3302, 3303 y 3304
Semana 8	Registro de la Propiedad II.	Propiedad horizontal.	X
Semana 9	Derechos reales de uso y disfrute I.	Registro de la Propiedad I.	X
Semana 10	Derechos Reales de Uso y disfrute II.	Registro de la Propiedad II.	TUTORÍA 2 GRUPOS 3305 Y 3306
Semana 11	Garantías Reales I	Derechos reales limitados de uso y disfrute.	X
Semana 12	Garantías Reales II	Garantías reales I.	TUTORÍA 2 GRUPOS 3301,3302, 3303 Y 3304
Semana 13	Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento. Derechos de adquisición	Garantías reales II.	X
Semana 14	Sin contenido	Sin contenido específico	X

* Este cronograma tiene carácter orientativo.