

Plan 314 Estudios conjuntos ADE Y Derecho

Asignatura 44526 DERECHO CIVIL III

Grupo 1

### Presentación

Derechos reales e Inmobiliario Registral: Posesión y Publicidad de los Derechos reales. Propiedad. Derechos Reales limitados: goce, garantía y adquisición.

### Programa Básico

Derecho Civil III. Derecho Reales e Inmobiliario Registral.

Por lo que se refiere a la parte del Programa dedicada a los Derecho Reales o Derecho de Bienes, se abre con el estudio de la figura del "derecho real", poniendo de relieve los aspectos más importantes de su configuración técnica, haciendo mención de las notas de inherencia, oponibilidad y tipicidad. A continuación se realiza el estudio de los mecanismos de adquisición, extinción y pérdida de los derechos reales, sin incluir los que son específicos del derecho de propiedad, que se dejan para la sede de este concreto derecho, teniendo en cuenta especialmente el sistema de adquisición derivativa inter vivos.

Igualmente se realiza un tratamiento particularizado del instituto de la posesión, figura que por su complejidad técnica y su significado en el Derecho de Bienes merece un análisis separado. En efecto, la posesión cumple en primer término una función de publicidad de la relación persona-bien que viene a representar un auxilio importante para el derecho de propiedad, del cual asegura la prueba y cuya adquisición permite. La posesión es, por otro lado, protegible por sí misma en la medida en que aún como mero hecho, goza de la salvaguardia del Derecho. Es además un presupuesto procesal para los mecanismo de tutela judicial y un requisito para adquirir bienes corporales mediante la usucapión.

En cuanto a la publicidad de las titularidades reales, imprescindible para el perfecto funcionamiento de éstas, se completa esta parte con el estudio del Derecho Inmobiliario Registral o Derecho Hipotecario, pues en definitiva y a pesar de su relativa autonomía metodológica es, como he mantenido, una parte del Derecho civil cuyo objeto es la publicidad de los derechos reales inmobiliarios. La sistemática interna de esta parte del Derecho de bienes no distingue un Derecho hipotecario material y otro formal, por ser ésta una bipartición tomada de la legislación y la doctrina alemanas sin razón de ser en la legislación española. Se parte, por el contrario, de unas consideraciones generales sobre la importancia del Registro de la Propiedad en la dinámica del Derecho de bienes, realizando a continuación un bosquejo de la evolución seguida tanto por la publicidad registral en general, como en relación con la codificación hipotecaria española. Se alude también a los sistemas registrales en el Derecho Comparado que, resultan esenciales para la comprensión del significado de esta institución. A continuación se hace una sucinta exposición de los denominados principios hipotecarios, sobre los que después se construirá buena parte del programa en este punto, al representar estos principios (no obstante las críticas adversas) un papel muy importante en la construcción científica de una parte del Derecho Inmobiliario Registral. Seguidamente se estudian los diferentes elementos o aspectos de la publicidad registral, es decir, los elementos objetivos (fincas, títulos y derechos), personales (titular) y formales (asientos). Precisamente a la luz de los principios hipotecarios que se refieren a la práctica de la inscripción se estudia el procedimiento registral. A continuación se da tratamiento separado a la inmatriculación de fincas pues a pesar de ser una especialidad o excepción al principio de tracto sucesivo afecta a otras figuras jurídicas, mereciendo por ello una consideración autónoma. Los efectos de la inscripción son analizados también desde los correspondientes principios, aludiendo en concreto al principio de legitimación registral o presunción de exactitud del contenido del Registro, el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, el principio de fe pública y el de prioridad. La autonomía del principio de inoponibilidad se explica porque, en mi opinión, éste y el principio de fe pública responden a fundamentos distintos y el tercero a que ambos se refieren requiere requisitos diferentes.

En cuanto al estudio de los diferentes derechos reales, esta parte se inicia precisamente con el derecho de propiedad privada, analizando su concepto, su estructura y contenido en el ordenamiento jurídico español, sus formas de garantía y protección, sus modos de organización más característicos y las formas de propiedad más relevantes. Esta parte del Programa se cierra con el estudio de los derechos reales de goce, garantía y adquisición. Se da una relevancia especial, como corresponde a su importancia práctica, a la hipoteca inmobiliaria.

El dominio de la asignatura en su doble vertiente teórico-práctica.

## Programa de Teoría

UNIVERSIDAD DE VALLADOLID  
FACULTAD DE DERECHO

PROGRAMA DE DERECHO CIVIL  
(3º curso)

DERECHOS REALES Y  
DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

PROF<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>.Cristina Guilarte Martín-Calero

### I.- DOCTRINA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

#### LECCIÓN 1

El Derecho de cosas: posición sistemática.- Sistemas de numerus apertus y numerus clausus.- Distinción entre derechos reales y derechos de crédito. Clases de derechos reales.- Figuras intermedias: ius ad rem, derechos reales in faciendo y obligaciones propter rem.

### II.- LA POSESIÓN

#### LECCIÓN 2

La posesión: funciones.- Antecedentes históricos.- Fundamento de la protección posesoria.- Estructura de la relación posesoria.- Sujetos y objeto de la posesión.- Clases de posesión.- Natural y civil.- En concepto de dueño y distinto al de dueño.- Mediata e inmediata.- En nombre propio y en nombre ajeno.- Justa e injusta.- Viciosa y no viciosa.- De buena y mala fe.- La posesión civilísima.- La interversión de la posesión.

#### LECCIÓN 3

Adquisición y pérdida de la posesión.- La protección posesoria: tutela judicial de la posesión: clases.- La contienda sobre el hecho de la posesión.- Las presunciones posesorias.- Efectos de la posesión según sus clases.- Liquidación del estado posesorio.- Adquisición de frutos, abono de gastos y mejoras y responsabilidad por pérdida y deterioro.- Estudio especial del art. 464 CC

### III.- EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

#### LECCIÓN 4

La publicidad del dominio y de los derechos reales.- La publicidad registral: naturaleza y objeto.- El Derecho Inmobiliario Registral: naturaleza y caracteres.- Principales sistemas hipotecarios.- El sistema español: los principios hipotecarios.

#### LECCIÓN 5

El Registro de la Propiedad: concepto y fines.- La Ley Hipotecaria y el Código civil.- Organización del Registro de la Propiedad.- Los libros y los asientos.- Los órganos del Registro Medios de publicidad.- La finca: en sentido material y en sentido registral.- Fincas especiales.- Alteración y modificación de la finca registral.- Derechos que son objeto de publicidad y actos que tienen acceso al Registro.- El titular registral.

#### LECCIÓN 6

La inmatriculación registral.- Concepto y caracteres.- Medios de inmatriculación.- Inscripción de derechos reales sobre fincas no inmatriculadas.- Constancia de las alteraciones físicas de la finca.- El procedimiento registral.- El principio de rogación: el asiento de presentación.- La calificación registral: el principio de legalidad.- El principio de inscripción: los asientos y sus clases.- La inscripción en sentido estricto: concepto y clases.

#### LECCIÓN 7

El principio de prioridad.- La prioridad prelativa: valor del rango hipotecario.- La prioridad excluyente: el cierre registral.- El principio de tracto sucesivo.- El tracto abreviado.- Efectos de la inscripción.- El principio de legitimación: la exactitud registral y las presunciones posesorias de los arts. 35 y 38 LH.- El principio de fe pública registral: el tercero hipotecario y los arts. 32 y 34 LH.

#### LECCIÓN 8

Ámbito de la protección del Registro: su extensión.- Los límites de la fe pública registral.- El aplazamiento de la eficacia de la inscripción.- La usucapión y el Registro de la Propiedad: usucapión contra y secundum tabulas.- Otros asientos registrales.- Las anotaciones preventivas.- Las notas marginales.- Las menciones.- La cancelación y la caducidad.

#### LECCIÓN 9

La concordancia registral.- Concepto y causas de inexactitud e irregularidad registral.- La interrupción y reanudación del tracto.- El expediente de liberación de cargas y gravámenes.- La doble inmatriculación.- Los errores en los asientos: corrección, rectificación y su eficacia respecto a terceros.

### IV.- ADQUISICIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES

## LECCIÓN 10

Modos de adquirir la propiedad.- Sistema del código civil: el art. 609.- La ocupación: concepto, requisitos y clases.- El hallazgo: concepto y régimen jurídico.- El tesoro.- Los animales.- Régimen de adquisición de los bienes inmuebles.- La tradición: concepto y clases.- Extinción y pérdida de los derechos reales.

## LECCIÓN 11

La accesión: concepto, fundamento y clases.- Accesión de inmueble a inmueble: aluvión, avulsión, mutación de cauce y formación de isla.- Accesión de mueble a inmueble.- Accesión de cosas muebles: adjunción, conmixión, especificación.- La accesión invertida.

## LECCIÓN 12

La usucapión: concepto, fundamento, clases y diferencias con la prescripción extintiva.- Sujetos y objeto.- Requisitos comunes a toda usucapión. Requisitos esenciales de la usucapión ordinaria.- Efectos y renuncia a la usucapión.- La usucapión y el Registro de la Propiedad.

## LOS DERECHOS REALES EN PARTICULAR

### V.- EL DERECHO REAL PLENO: LA PROPIEDAD

#### LECCIÓN 13

El derecho de propiedad.- Concepto y caracteres.- Función social de la propiedad: art. 33 de la Constitución.- Formas de Propiedad.- Estructura del derecho de propiedad: sujetos, objeto y contenido.- Límites y limitaciones del derecho de propiedad.- Acciones protectoras del derecho de propiedad.

#### LECCIÓN 14

Pluralidad de propietarios.- Comunidad y copropiedad.- Formas de copropiedad.- La copropiedad romana o por cuotas: concepto, naturaleza y régimen jurídico.- Estudio de la acción de división.- Comunidades de tipo germánico.

#### LECCIÓN 15

La propiedad horizontal: concepto, naturaleza y regulación legal.- Título constitutivo: la cuota.- Derechos y deberes de los propietarios.- Órganos.- Adopción de acuerdos.- Extinción.- Los complejos inmobiliarios privados.

### VI.- DERECHOS REALES LIMITADOS

#### A) Derechos reales de goce

##### LECCIÓN 16

El usufructo: concepto, naturaleza y caracteres.- Constitución y régimen jurídico.- Derechos y obligaciones de usufructuario y de nudo propietario.- Extinción.- Usufructos especiales.- Derechos de uso y habitación.

##### LECCIÓN 17

El aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.- Naturaleza, objeto y caracteres.- Constitución.- Adquisición contractual del derecho.- Comunidad de titularidades.- Incumplimiento de servicios. Otros derechos: servidumbres y derecho de superficie.

#### B) Derechos reales de garantía

##### LECCIÓN 18

Los derechos reales de garantía: teoría general.- Concepto y clases.- Caracteres comunes a las distintas formas de garantía real.- Elementos esenciales.- Notas distintivas entre prenda, hipoteca y anticresis.

##### LECCIÓN 19

El derecho real de prenda. Caracteres propios y objeto.- Constitución de la prenda.- Contenido del derecho de prenda: derechos y obligaciones de las partes.- Extinción.- Prendas especiales.- La anticresis.

##### LECCIÓN 20

La hipoteca inmobiliaria: concepto y caracteres.- Constitución de la hipoteca: elementos personales, reales y formales.- Extensión del derecho de hipoteca.- Derechos del acreedor hipotecario antes y después del vencimiento de la hipoteca.

##### LECCIÓN 21

Efectividad de la hipoteca.- Hipoteca de responsabilidad limitada.- Prescripción de la acción hipotecaria.- Compraventa de finca hipotecada: el tercer poseedor.- Cesión del crédito hipotecario.- El rango de las hipotecas.- Extinción del derecho de hipoteca.- La ejecución de los bienes.

##### LECCIÓN 22

Clases de hipoteca.- Voluntarias y legales.- Expresas y tácitas.- Hipotecas de seguridad.- Hipoteca en garantía de obligaciones futuras.- Hipoteca de máximo: hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito.- Hipoteca de rentas o prestaciones periódicas.

##### LECCIÓN 23

Las garantías sobre bienes muebles sin desplazamiento de la posesión.- El Registro de Bienes Muebles.- Constitución y eficacia frente a terceros.- Preferencia para el cobro.- Prescripción de la acción.- La hipoteca mobiliaria.- La prenda sin desplazamiento.

#### C) Derechos reales de adquisición

##### LECCIÓN 24

Los derechos de adquisición: concepto y naturaleza jurídica.- El derecho de opción.- Los derechos de tanteo y retracto.- El retracto legal.- Derechos legales de adquisición preferente en el Código civil.- Derechos de adquisición

preferente en las leyes especiales.- Colisión entre titulares de idéntico derecho de retracto.- Colisión entre titulares de derechos de retracto distintos.

---

## Programa Práctico

De acuerdo con el programa teórico de la asignatura deberá realizarse un trabajo a entregar antes de que finalice el curso y que será objeto de exposición y debate en clase, de acuerdo con las bases que se expondrán por el profesor de la asignatura.

## Evaluación

La valoración de los conocimientos se realizará a través de una prueba escrita (parcial) y una prueba oral (final) que deberá completarse con la calificación obtenida en el trabajo que obligatoriamente se entregará antes de finalizar el curso, de acuerdo con lo establecido en clase.

## Bibliografía

### BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO GARCÍA, M., Derecho civil, III, Dykinson, Madrid.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A., Curso de Derechos Reales, Civitas, Madrid.

CASTÁN TOBEÑAS, J., Derecho civil español, común y foral, Propiedad y Derechos Reales, Ed. Reus, Madrid.

DELGADO DE MIGUEL, J.F., Instituciones de Derecho privado, Tomo II, Reales, Vol. 1º, 2º y 3º, Civitas, Madrid, 2002 y 2003.

DIEZ PICAZO, L., Fundamentos de Derecho civil Patrimonial, III, Cívitas, Madrid.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., Sistema de derecho civil, III, Ed. Tecnos, Madrid.

LACRUZ BERDEJO, J.L. y otros, Elementos de Derecho civil, Propiedad, Derechos Reales, Derecho Inmobiliario Registral, Dykinson, Madrid.

LASARTE ÁLVAREZ, C., Principios de Derecho civil, Propiedad y Derechos Reales, Marcial Pons, Madrid.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., Compendio de derecho Civil, III, Derechos Reales e Hipotecario, Edersa, Madrid.

MONSERRAT VALERO, A., Derecho Inmobiliario Registral, Civitas, Madrid.

MONTÉS PENADÉS, V. y otros, Derecho Civil. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral, Tirant lo Blanch, Valencia.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., Derechos Reales. Derecho Hipotecario, I y II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001.

SÁNCHEZ CALERO, F.J. y otros, Curso de Derecho Civil, III, Derechos Reales y Registral Inmobiliario, Tirant lo Blanch, Valencia, 2004.

SERRANO ALONSO, E., Conceptos fundamentales de Derecho Hipotecario, Edisofer, Madrid, 2003.