

Plan 314 Licenciado en Derecho y Licenciado en Administración y Dirección de Empresas

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.

### 1ª PARTE

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

##### LECCIÓN 1

Posición sistemática. Distinción entre derechos reales y derechos de crédito. Caracteres y clases de derechos reales: de goce, de garantía y de adquisición. Numerus clausus o apertus en materia de derechos reales. Figuras intermedias y supuestos dudosos.

#### 2.- LA POSESIÓN

##### LECCIÓN 2

Concepto y naturaleza de la posesión. Aspectos históricos. La posesión en el Código civil. Fundamento de la protección posesoria. Estructura de la relación posesoria. El objeto de la posesión. Especies legales y doctrinales de posesión. La posesión civilísima. La interversión de la posesión.

##### LECCIÓN 3

Adquisición de la posesión: modos de adquirirla, capacidad, conservación y pérdida.

Las presunciones posesorias. La protección posesoria. Tutela judicial de la posesión: clases. La acción publiciana. Contienda sobre el hecho de la posesión.

Efectos de la posesión según sus clases. La liquidación del estado posesorio. Estudio especial del artículo 464 del C.c.

#### 3.- DERECHO HIPOTECARIO O INMOBILIARIO REGISTRAL

##### LECCIÓN 4

Los derechos reales y su publicación. La publicidad registral y el Derecho inmobiliario registral. Sistemas registrales. La legislación hipotecaria española. Características del sistema hipotecario español: los denominados principios hipotecarios: previos, simultáneos y posteriores a la inscripción.

El registro de la propiedad en su aspecto formal: organización, funcionamiento y publicidad formal de su contenido.

##### LECCIÓN 5

El principio de especialidad: la finca. Concepto de finca en sentido material y registral.

Las fincas especiales: fincas discontinuas, fincas urbanas y edificios; edificios en régimen de propiedad horizontal; concesiones administrativas; el agua.

Descripción de la finca. Fincas rústicas y urbanas. Modificación y rectificación de la finca en el registro: declaración de obra nueva, excesos de cabida, agrupación, agregación, división y segregación de fincas.

##### LECCIÓN 6

Derechos que son objeto de publicidad: el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Actos que tienen acceso al Registro. El titular registral. Títulos inscribibles en el Registro: el artículo 3 de la Ley hipotecaria. Documentos auténticos y fehacientes. Acceso al registro de documentos privados y de documentos extranjeros.

##### LECCIÓN 7

La inscripción. Circunstancias que han de hacerse constar en la inscripción del derecho. La inmatriculación. Medios de inmatriculación: expediente de dominio, títulos públicos de adquisición y actas de notoriedad. Referencia a las resoluciones judiciales firmes. La doble inmatriculación. La inscripción de Derechos reales sobre fincas no inscritas.

##### LECCIÓN 8

El procedimiento registral y sus fases. El principio de rogación: el asiento de presentación. El principio de legalidad: la calificación registral. El principio de inscripción: concepto, naturaleza y voluntariedad de la inscripción. Clases de inscripciones. Tradición e inscripción. El consentimiento formal. El principio de prioridad y el rango hipotecario. El cierre registral : artículo 17 de la Ley hipotecaria.

El principio de tracto sucesivo. Excepciones al principio y el tracto abreviado.

##### LECCION 9

El principio de legitimación: la exactitud registral. La presunción posesoria: artículos 35 y 38 de la LH. La fe pública registral: el tercero hipotecario y los artículos 32 y 34 de la LH. Límites o excepciones al principio de fe pública registral. La usucapción y el Registro.

## LECCIÓN 10

Otros asientos registrales. Anotaciones preventivas. Las notas marginales. Las menciones. Las cancelaciones y caducidad de los asientos.

Inexactitud, nulidad y medios de rectificación. Errores en los asientos: corrección.

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

### LECCION 11

El artículo 609 y el sistema del Código civil. Modos de adquirir y sistemas. Idea de la adquisición a non domino. La tradición: doctrina del título y el modo.

La ocupación. El hallazgo. El tesoro. Ocupación de los animales.

La accesión. Especial referencia a la accesión de mueble a inmueble: la edificación.

### LECCIÓN 12

La usucapión. Concepto. Clases. Ordinaria y extraordinaria. Objeto. Requisitos. La usucapión y el registro. Renuncia a la usucapión. Usucapión liberatoria.

Extinción y pérdida de los derechos reales: causas.

## 2ª PARTE

### 1.- DERECHO REAL PLENO: LA PROPIEDAD

#### LECCIÓN 13:

Antecedentes históricos. Concepto y caracteres. La función social de la propiedad: el artículo 33 de la constitución. Formas de propiedad. Estructura del derecho de propiedad: sujetos objeto y contenido.

#### LECCIÓN 14

Límites y limitaciones al derecho de propiedad. Límites institucionales. Límites en interés privado: las relaciones de vecindad y la medianería. Límites en interés público. Limitaciones del dominio: los derechos reales limitados, las servidumbres legales y administrativas.

#### LECCIÓN 15

La protección del derecho de propiedad. Acción reivindicatoria. Acción negatoria. Acción de deslinde y amojonamiento. Acción declarativa del dominio. Acción negatoria. Acción ad exhibendum.

#### LECCIÓN 16

La comunidad de propietarios. Formas de copropiedad. La copropiedad regulada por el C.c: la copropiedad por cuotas y la acción de división de la cosa común.

La propiedad horizontal. Concepto. Régimen de la Propiedad horizontal: derechos y deberes de los propietarios.

Órganos. Adopción de acuerdos.

El aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles: la antes llamada multipropiedad.

Referencia a las propiedades especiales.

### 2.- DERECHOS REALES LIMITADOS: DE GOCE, DE GARANTÍA Y DE ADQUISICIÓN

#### LECCIÓN 17

El usufructo. Concepto y régimen. Constitución. Derechos y obligaciones del nudo propietario y del usufructuario. Extinción del usufructo. Usufructos especiales El uso y la habitación.

#### LECCIÓN 18

Las servidumbres. Concepto y caracteres. Clases de servidumbres y régimen. Las servidumbres forzosas o legales.

La servidumbre de luces y vistas. Las de aguas, paso, desagüe etc. Las servidumbres personales.

#### LECCIÓN 19

El derecho real de superficie

#### LECCIÓN 20

Los derechos reales de garantía. La hipoteca la prenda y la anticresis. Caracteres comunes y diferencias

#### LECCIÓN 21

La prenda. Concepto y caracteres. Constitución y contenido. Extinción y ejecución pignoratícia.

La anticresis.

#### LECCIÓN 22

La hipoteca. Concepto y caracteres. Constitución de la hipoteca. Elementos. Clasificación general de las hipotecas.

Obligación asegurada: Obligaciones garantizables con hipoteca y extensión del derecho de hipoteca. Los derechos del acreedor hipotecario antes (facultades tendentes a la conservación de la garantía hipotecaria) y después del vencimiento de la hipoteca.

#### LECCIÓN 23

La finca hipotecada. Efectividad de la hipoteca. La hipoteca de responsabilidad limitada. Prescripción de la acción hipotecaria. La venta de la finca hipotecada: el tercer poseedor. El rango hipotecario. La ejecución de la hipoteca.

Tratamiento de algunas hipotecas en especial. Los préstamos hipotecarios y la subrogación en los préstamos hipotecarios La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito. La hipoteca de la vivienda familiar. La hipoteca

---

y el seguro: seguros de daños, seguro de vida, seguros de caución de la ley de ordenación de la edificación. La subhipoteca. La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento.

#### LECCIÓN 24

Los derechos reales de adquisición. Derecho de opción. El tanteo y el retracto. Retractos legales. Colisión entre derechos de retracto. El retracto legal y convencional.

---

#### 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.

---