

Plan 306 Lic. en Derecho

Asignatura 44526 DERECHO CIVIL III

Grupo 1

## Presentación

## 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.

## Objetivos

Estudio de la teoría general de los Derechos reales, así como del Derecho Registral. Especial atención a la propiedad y los derechos reales limitados. Estudio de los derechos reales de garantía, con especial atención a las garantías hipotecarias.

Regulación en el Código civil y leyes especiales, en concreto la ley hipotecaria.

## Programa de Teoría

### 1ª PARTE

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

##### LECCIÓN 1

Posición sistemática. 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 usucapión 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

1ª parte: Estudio de títulos en sentido formal

2ª parte: Estudio del funcionamiento del Registro de la propiedad

3ª parte: Análisis de los títulos que tiene acceso al registro

4ª parte: La adquisición de la propiedad y los derechos reales.

---

### Evaluación

Exámen escrito y oral final.

Conocimiento del programa.

Prácticas.

Análisis de legislación y jurisprudencia

---

### Bibliografía

Últimas ediciones de los manuales al uso:

ALBALADEJO

DÍEZ PICAZO

LASARTE ALVAREZ

LACRUZ BERDEJO

VALPUESTA FERNÁNDEZ Y OTROS

MOTRENO QUESADA Y OTROS

---

## Presentación

## Programa Básico

## Objetivos

Parte de la asignatura de Derecho Civil, que se estudia en cuatro de los cursos de la Licenciatura de Derecho, es la que en este curso corresponde. Se refiere en particular, esta materia, a la posesión, los derechos reales -y sus distintas categorías- y el derecho inmobiliario registral. Estas tres cuestiones principales -desarrolladas en el programa de la asignatura- son los conocimientos que se pretende que el alumno adquiera a través de las clases teóricas y prácticas, así como por medio del uso de la bibliografía de consulta.

## Programa de Teoría

### 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 hipoteca: 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

---

### Evaluación

Al ser una asignatura anual, se celebrará un examen escrito -liberatorio- en la fecha que el Decanato de la Facultad de Derecho ha dispuesto. El examen final -junio y septiembre- podrá ser oral o escrito.

---

### 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.  
DIEZ PICAZO, L., Fundamentos de Derecho civil Patrimonial, III, Civitas, 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.  
SÁNCHEZ CALERO, F.J. y otros, Curso de Derecho Civil, III, Derechos Reales y Registral Inmobiliario, Tirant lo Blanch, Valencia.  
SERRANO ALONSO, E., Conceptos fundamentales de Derecho Hipotecario, Edisofer, Madrid.

---



## Presentación

## Programa Básico

## Objetivos

Estudio de la teoría general de los Derechos reales, así como del Derecho Registral.

Especial atención a la propiedad y los derechos reales limitados.

Estudio de los derechos reales de garantía, con especial atención a las garantías hipotecarias.

Regulación de todas estas cuestiones en el Código civil y leyes especiales, en particular en la ley hipotecaria.

## Programa de Teoría

## Programa Práctico

1ª parte: Estudio de títulos en sentido formal

2ª parte: Estudio del funcionamiento del Registro de la propiedad

3ª parte: Análisis de los títulos que tiene acceso al registro

4ª parte: La adquisición de la propiedad y los derechos reales.

## Evaluación

Exámen final escrito.

Conocimiento del programa.

Prácticas.

Análisis de legislación y jurisprudencia

## Bibliografía