

Curso 2024/2025
PROYECTO DOCENTE

TITULACIÓN	GRADO EN DERECHO
-------------------	------------------

ASIGNATURA	DERECHO CIVIL III. GRUPO M4
-------------------	-----------------------------

<p>Contenido de la asignatura según el plan de estudios</p> <p><i>Derecho civil Patrimonial II. Derechos Reales: El derecho real y la relación jurídico real. El Registro de la Propiedad, las figuras intermedias entre el derecho real y el derecho personal, la clasificación de los derechos reales y el juego de la autonomía de la voluntad en los derechos reales. El nacimiento del derecho real.- La teoría del título y el modo, la traditio y las adquisiciones a non domino. La posesión. La usucapión. La extinción y pérdida del derecho real. El derecho real de propiedad: estructura, extensión, límites y protección. Las propiedades especiales en general. La propiedad horizontal. La comunidad de bienes. Los derechos reales limitados de goce y disfrute: el usufructo y las servidumbres. Los derechos reales de adquisición preferente. Los derechos reales de garantía: la hipoteca y la prenda.</i></p>
--

PROFESOR	Manuel Espejo Lerdo de Tejada
-----------------	-------------------------------

HORARIO DE CLASES	Lunes 10.30 a 12.30 Miércoles y jueves, 11.30 a 12.30 Aula 0.8
HORARIO DE TUTORÍAS	<p>Manuel Espejo Todos los miércoles y jueves lectivos en los que se imparta docencia, en horario de 9.30 a 11.30 y 12.30 a 13.30 de modo presencial.</p> <p>Se podrá concertar una entrevista en otro momento por teléfono o correo electrónico.</p> <p>Otras consultas: al entrar y salir de clase.</p>
TELÉFONO	Manuel Espejo: 955420091
CORREO ELECTRÓNICO	manuelespejo@us.es

TEMARIO DETALLADO

Lección 1. EL DERECHO REAL.

I. EL DERECHO REAL. 1. Concepto de Derecho real. 2. Caracteres. 3. Diferenciación con los derechos de crédito. II. DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES. 1. *Ius ad rem*. 2. Derechos reales *in faciendo*. 3. Obligaciones *propter rem*. III. LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN LOS DERECHOS REALES. IV. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Lección 2. LA POSESIÓN.

I. GENERALIDADES. 1.1. Concepto. 1.2. Evolución: Derecho romano, Derecho germánico y Derecho canónico. 1.3. La posesión en el Código civil. 1.4. Naturaleza jurídica. 1.5. Estructura de la posesión. 1.6. Funciones y caracteres de la posesión. II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA POSESIÓN. 2.1. Clases de posesión. 2.2. Posesión natural y posesión civil. 2.3. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno. 2.4. posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del de dueño. 2.5. Posesión de buena fe y de mala fe. 2.6. Posesión de cosas y posesión de derechos. 2.7. Posesión de muebles y posesión de inmuebles. 2.8. Posesión viciosa y posesión exenta de vicios. 2.9. La coposesión. III. EFECTOS DE LA POSESIÓN SEGÚN SUS CLASES. 3.1. La protección posesoria. 3.1.1. Acciones sumarias para retener y recobrar la posesión. 3.1.2. Acciones plenarias: estudio especial de la acción publiciana. 3.1.3. Acción para hacer efectiva la posesión del titular registral. 3.2. Las presunciones posesorias. 3.3. La prescripción adquisitiva: remisión. 3.4. La protección de la apariencia: adquisiciones a non domino: remisión. IV. ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN. 4.1. Adquisición de la posesión. 4.2. La adquisición de los bienes hereditarios. 4.3. Conservación de la posesión. 4.4. Pérdida de la posesión. V. LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS. 5.1. Adquisición de frutos. 5.2. Gastos y mejoras realizados por el poseedor. 5.3. Responsabilidad por deterioro de la cosa poseída.

Lección 3. MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES.

1. INTRODUCCIÓN: sobre el artículo 609 del Código civil. II. LA OCUPACIÓN: concepto, naturaleza, caracteres y elementos. 2.1. Clases: inmuebles y muebles. 2.2. Ocupación de animales. 2.2.1. Caza y pesca. 2.2.2. Enjambres y animales de criadero. III. EL HALLAZGO. 3.1. Obligación del hallador. 3.2. Derechos del hallador: adquisición o premio. IV. EL TESORO OCULTO. V. LA ACCESIÓN: concepto, naturaleza jurídica y clases. 5.1. Acceso de inmueble a inmueble. 5.1.1. Aluvión. 5.1.2. Fuerza del río. 5.1.3. Mutación de cauce. 5.1.4. Formación de isla. 5.2. Acceso industrial de mueble a inmueble: generalidades y crítica. 5.2.1. La construcción extralimitada. 5.2.2. Incorporación en suelo ajeno con materiales ajenos. 5.3. Acceso de cosas muebles. 5.3.1. Mezcla. 5.3.2. Adjunción. 5.4. La especificación. VI. LA USUCAPIÓN: concepto y naturaleza jurídica. 6.1. Clases. 6.2. Usucapión y prescripción extintiva. 6.3. Eficacia de la usucapión: influencia de la posesión y, en su caso, del título; renunciabilidad. 6.4. Sujetos de la usucapión. 6.5. Objeto de la usucapión: muebles e inmuebles; nuda propiedad; usucapión liberatoria. 6.6. Requisitos: el tiempo; cómputo. 6.7. La posesión: concepto de dueño, pública; pacífica; no interrumpida. 6.8. El justo título: requisitos. 6.9. De buena fe: usucapión ordinaria. 6.10. De mala fe: usucapión extraordinaria. VII. ADQUISICIÓN DERIVATIVA *INTER*

VIVOS: título y modo de adquirir. 7.1. Clases de tradición. 7.2. Las adquisiciones *a non domino*.

Lección 4. PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES.

1. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES: PÉRDIDA ABSOLUTA Y RELATIVA. II. NO USO Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. III. PÉRDIDA DE LA COSA Y SALIDA DEL COMERCIO. IV. EXPROPIACIÓN FORZOSA. V. EL ABANDONO Y LA RENUNCIA. VI. LA CONSOLIDACIÓN. VII. REFLEJO REGISTRAL DE LA EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES: EL ASIENTO DE CANCELACIÓN.

Lección 5. LA PROPIEDAD.

1. INTRODUCCIÓN. 1.1. La propiedad en el Código civil. 1.2. La disciplina constitucional de la propiedad. 1.3. La propiedad en la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea –art. 17-.1.4. La función de la propiedad en el mercado. II. EL DERECHO DE PROPIEDAD. 2.1. La propiedad como derecho subjetivo. 2.2. Propiedad y dominio. 2.3 El objeto de la propiedad y la extensión objetiva. 2.4. El contenido básico de la propiedad: disponer, disfrutar y usar. 2.5. Límites del derecho subjetivo de la propiedad. 2.6. La concurrencia de la propiedad privada con derechos reales y derechos personales. III. LA PROPIEDAD SEPARADA. IV. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD. 3.1. La destrucción del objeto de la propiedad. 3.2. La renuncia a la propiedad. V. LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD. 4.1. La acción reivindicatoria. 4.2. La acción declarativa de dominio. 4.3. La acción de tercería de dominio. 4.4. La acción negatoria. 4.5. La acción publiciana. 4.6. Otras acciones: 1. La acción de cierre de la finca; 2. La acción de deslinde y amojonamiento; 3. La acción *ad exhibendum*.

Lección 6. PROPIEDADES ESPECIALES.

INTRODUCCIÓN. II. PROPIEDADES POR RAZÓN DEL SUELO. 2.1. Ámbito competencial. 2.2. La propiedad del suelo, la propiedad urbana y el urbanismo. 2.3. La propiedad del suelo en el TRLSRU. 2.4. El estatuto jurídico de la propiedad del suelo. 2.5. Fincas y parcelas. 2.6. La propiedad urbana. 2.7. La propiedad rústica. III. OTRAS PROPIEDADES ESPECIALES. 1. La propiedad de las aguas. 2. La propiedad de las minas. 3. La propiedad forestal. 4. La propiedad cinegética -La propiedad sobre la caza y sobre otros recursos naturales-. IV. PROPIEDADES DE BIENES INMATERIALES. 1. La propiedad intelectual. 2. ¿Existe la propiedad digital?

Lección 7. LA COMUNIDAD DE BIENES.

I LA COTITULARIDAD DE BIENES. 1. La comunidad de bienes. 2 la copropiedad. 3. La comunidad y la sociedad sin personalidad jurídica. 4. La comunidad empresarial. 5. Las subcomunidades. II. LA CONSTITUCIÓN DE COMUNIDADES. 1. Comunidades legales. 2. Las comunidades convencionales. III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS COMUNIDADES DE BIENES. 1. Derechos y obligaciones de los comuneros. 2. Disposición, uso, disfrute y conservación del objeto de la comunidad. 2.1. Actos de disposición. 2.2. Actos de uso y disfrute. 2.3. Actos de conservación. 3. Administración de la comunidad. 4. Reparto de bienes y cargas. IV. DISPOSICIÓN DE LA CUOTA. V. LA INSCRIPCIÓN DE LA COMUNIDAD EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. VI. EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD. 1. La división. 1.1. El derecho de división y el pacto de indivisión. 1.2. La indivisibilidad del objeto. 1.3. Procedimiento judicial de la división. 1.4. Efectos de la división. VII. COMUNIDADES ESPECIALES. 1. La medianería. 2. La comunidad vecinal en mano común. 3. La comunidad de pastos. 4. La

comunidad por turnos. 5. El condominio naval.

Lección 8. LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

I. GENERALIDADES. 1. *Concepto*. 2. *Normativa aplicable*. 3. *Naturaleza*. II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LPH. III. CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. IV. EL TÍTULO CONSTITUTIVO. 1. *¿Quién otorga el título constitutivo?* 2. *Forma*. 3. *Contenido del título constitutivo*. 4. *Las reservas realizadas en el título constitutivo*. 5. *Modificación del título constitutivo*. 6. *Estatutos de la comunidad*. 7. *Reglas de régimen interior*. 8. *La cuota de participación*. V. ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES. 1. *El elemento privativo*. 2. *Los elementos comunes*. VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO. 1. *Derechos relativos a elementos privativos*. 1.1. *Modificación del elemento privativo*. 1.2. *Prohibición de alteración de los elementos comunes*. 2. *Derechos relativos a elementos comunes*. 2.1. *Indemnizaciones*. 2.2. *Impago de cuotas*. 2.3. *Facultad de oposición*. 2.4. *Derechos sociales*. 3. *Obligaciones relativas a elementos privativos*. 4. *Obligaciones relativas a elementos comunes*. 5. *Procedimiento judicial para la reclamación de gastos comunes*. 6. *Responsabilidad frente a terceros*. VII. ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. 1. *Presidente*. 2. *Vicepresidente(s)*. 3. *Administrador y secretario*. 4. *La Junta de Propietarios*. 4.1. *Competencias*. 4.2. *Clases de juntas*. 4.3. *Convocatorias*. 4.4. *Sistema de adopción de acuerdos*. 4.5. *Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios*. VIII. CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. IX. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

Lección 9. DERECHO DE USUFRUCTO.

I. CONCEPTO. II. CARACTERES. III. OBJETO y SUJETOS. IV. CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO. V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO. VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO. VII. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO. VIII. ALGUNOS USUFRUCTOS PARTICULARES. IX. LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DEL USUFRUCTO. X. INSCRIPCIÓN DEL USUFRUCTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Lección 10. DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

I. CONCEPTO. - II. CARACTERÍSTICAS. - III. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Lección 11. LAS SERVIDUMBRES.

I. CONCEPTO. II. CLASES: 1. Por su naturaleza: personales y prediales. 2. Por su origen: voluntarias y legales. 3. Por su modo de ejercitarse: continuas y discontinuas; aparentes y no aparentes; positivas y negativas. 4. Por su duración: temporales y perpetuas. III. CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES. 1. Constitución por negocio jurídico. 2. Constitución por signo aparente 3. Constitución por usucapión. IV. CONTENIDO DE LAS SERVIDUMBRES. V. LA DEFENSA DE LAS SERVIDUMBRES. VI. CONTENIDO OBLIGACIONAL DE ALGUNAS SERVIDUMBRES. VII. MODIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES. VIII. EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES. IX. LAS SERVIDUMBRES LEGALES: 1. Servidumbres de aguas. 2. Servidumbres de desagüe de edificios. 3. Servidumbres de paso. X. SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS. XI. ESTUDIO ESPECIAL DE LA MEDIANERÍA. 1. Concepto. 2. Naturaleza jurídica. 3. Constitución. 4. Prueba de la medianería: presunciones favorables; signos externos contrarios a las presunciones. 5. Contenido. 6. beneficios y cargas (uso y abono de gastos). 7. Alteración de sus

elementos. XII. SERVIDUMBRES PERSONALES.

Lección 12. LOS CENSOS.

I. CONCEPTO. II. Naturaleza jurídica. III Clases. .1 típicos y atípicos. 2. Los censos enfiteútico, consignativo y reservativo. IV. ORIGEN, FUNDAMENTO E IMPORTANCIA DE TALES FIGURAS. V. RÉGIMEN COMÚN. 1. Constitución. 2. Estructura. 3. Contenido. 3.1. Facultades del censalista.3.2. Facultades del censatario (o dueño directo): 3.3. Contenido obligacional. 3.4. Extinción: VI. PECULIARIDADES DE LOS CENSOS CONSIGNATIVO Y RESERVATIVO. VII: ESTUDIO ESPECIAL DEL CENSO ENFITÉUTICO: 1. Concepto. 2. Naturaleza jurídica. 3. Régimen. 3.1 Constitución. 3.2. Contenido. 3.3. Facultades del enfiteuta.

Lección 13. EL DERECHO DE SUPERFICIE.

I.- PLANTEAMIENTO GENERAL. 1.- Concepto. El derecho de superficie y la accesión. 2.- Naturaleza jurídica. 3.- Indicações históricas e importancia actual. II.- EL PROBLEMA DE LA REGULACIÓN LEGAL EN EL DERECHO ESPAÑOL. 1.- El Código Civil y la normativa hipotecaria como marco general. 2.- La regulación en la legislación urbanística. 3.- Superficie urbana y superficie urbanística. Distintas posturas. 4.- Posición de la Jurisprudencia. III.- CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE. 1.- “Superficiante y superficiario”. 2.- Elementos reales 3.- Elementos formales. 4. Duración del derecho de superficie urbana. 5.- Requisitos adicionales exigidos por el Reglamento Hipotecario para la inscripción. IV.- CONTENIDO. 1.- Derechos y deberes del concedente. 2.- Derechos y deberes del superficiario. V.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.1.- Causas de extinción. 2.- Liquidación de las relaciones jurídicas existentes. VI.- EL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE FINCAS RÚSTICAS. 1.- Supuesto general. 2.- El artículo 1656 del C. civil (*rabassa morta*). 3.- El derecho de superficie sobre montes vecinales en mano común. VII.- EL DERECHO REAL DE VUELO DE LEVANTE (SOBREDIFICACIÓN O PROFUNDIZACIÓN). 1.- Concepto, naturaleza y diferencias con el derecho de superficie. 2.- Regulación. 3.- Objeto sobre el que puede constituirse: edificio en régimen de propiedad horizontal. 4.- Consideración especial de las edificaciones en el subsuelo público.

Lección 14. LAS GARANTÍAS REALES EN GENERAL.

I. CONCEPTO Y TIPOS DE GARANTÍA REAL. II. CARACTERES GENERALES DE LAS GARANTÍAS REALES. III. NORMAS COMUNES A LA PRENDA Y A LA HIPOTECA.

Lección 15. LA PRENDA.

I. INTRODUCCIÓN. CLASES DE PRENDA. II. CONCEPTO Y CARACTERES III. REQUISITOS PARA SU CONSTITUCIÓN. 1. Capacidad y consentimiento. La promesa de prenda. 2. El objeto: bienes muebles. La prenda sobre créditos. 3. Forma y eficacia frente a terceros. 4. El traspaso posesorio: la entrega al acreedor. IV. EL ACREEDOR PIGNORATICIO. 1. Derechos. 2. Obligaciones. V. EL INCUMPLIMIENTO Y LA EJECUCIÓN. 1. La prohibición del pacto comisorio y su incidencia en la prenda. 2. La ejecución notarial extrajudicial. 3. La ejecución judicial.

Lección 16. HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.

I. INTRODUCCIÓN. II. REQUISITOS COMUNES A LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO. III. LA HIPOTECA MOBILIARIA. 1. EL

objeto. 2. Forma y derechos de las partes. IV. LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN. 1. El objeto. 2. La forma para su constitución. 3. Derechos y obligaciones de las partes. V. LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE ESTAS GARANTÍAS. VI. LAS GARANTÍAS INTERNACIONALES.

Lección 17. LA HIPOTECA INMOBILIARIA.

I.- PLANTEAMIENTO GENERAL. 1.- Concepto. 2.- Naturaleza: la hipoteca es un derecho real. 3.- Caracteres. 4.- Clasificación de las hipotecas. 4.- Fundamento e importancia de la garantía hipotecaria para el fomento del crédito. Su utilización como obtención de crédito para la construcción y adquisición de viviendas. II.- CONSTITUCIÓN. 1.- Elementos personales del derecho real de hipoteca. 1. Requisitos subjetivos. 2. Responsabilidad personal y real en la hipoteca. Pacto de limitación de responsabilidad al importe de los bienes hipotecados. 3. Tercer poseedor de bienes hipotecados e hipotecante no deudor. 4. Hipoteca constituida a favor de pluralidad de acreedores. Distintos supuestos. 2.- Obligaciones que pueden ser garantizadas con hipoteca. 1. Requisitos generales. 2. Supuestos especiales: hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición. Hipotecas que aseguran una obligación de dar o hacer alguna cosa que no sea dinero. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas. 3. La hipoteca inversa. 4. La hipoteca de máximo. 5. La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito. 6. La hipoteca de máximo del art. 153bis LH. 7. La hipoteca flotante. 8. Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador. 9. La hipoteca cambiaria. 3.- Elementos reales: cosas y derechos que pueden ser hipotecados. 1. Especial referencia a la hipoteca de la vivienda habitual. 2. Bienes que no pueden ser objeto de hipoteca. 3. Supuestos especiales contemplados en la Ley Hipotecaria: Hipoteca del usufructo; de la nuda propiedad; de los bienes anteriormente hipotecados; del derecho de hipoteca voluntaria y de los derechos de superficie, pastos y otros semejantes; hipoteca de concesiones administrativas; de bienes vendidos con pacto de retro; del derecho de retracto convencional; de bienes litigiosos; de bienes sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias expresas; de pisos inscritos como finca independiente. 4. Otros supuestos especiales: Hipoteca de casa dividida por pisos; hipoteca del derecho del rematante en las enajenaciones forzosas; hipoteca del derecho de arrendamiento. 5. Caso de hipoteca de varias fincas o derechos; distribución de la responsabilidad hipotecaria. 4.- Elementos formales en la constitución de la hipoteca. 1. La escritura notarial: el control de transparencia en los préstamos hipotecarios. 2. La hipoteca unilateral. 3. La hipoteca constituida por testamento. 4. El requisito de la inscripción en el Registro de la Propiedad. III.- CONTENIDO DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA. 1.- Extensión objetiva de la hipoteca con relación a los bienes hipotecados. 2.- Extensión objetiva frente a un tercer poseedor. 3.- Extensión de la hipoteca respecto del crédito garantizado. 1. En cuanto al capital de la obligación. 2. Garantía de los intereses remuneratorios: criterio seguido por la ley según que la finca hipotecada pertenezca al deudor o a un tercero. 3. Garantía de los intereses moratorios. 4. Garantía de las costas. 5. Jurisprudencia sobre el particular. IV.- LA HIPOTECA DURANTE SU VIGENCIA. 1.- Facultades del acreedor hipotecario. 1.1. Facultades conservativas. 1.2. La posposición de la hipoteca. 1.3. La cesión del crédito hipotecario. 1.4. Cédulas, bonos y participaciones hipotecarias. 2.- Facultades del deudor hipotecario. 2.1. La enajenación de la finca. 2.2. La novación, modificación y subrogación en el crédito garantizado. V.- LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. 1.- La acción real y la acción personal en la ejecución hipotecaria. 2.- Procedimientos para hacer efectivo el crédito hipotecario. 3.- El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados: tramitación y causas de oposición. 4.- Venta extrajudicial de finca hipotecada. VI.-

EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA. 1.- Extinción de las hipotecas voluntarias. 2.- Extinción parcial.3.- Crédito hipotecario cuyo pago deba hacerse en varios plazos.4.- La prescripción y la caducidad de las hipotecas. VII.- LAS HIPOTECAS LEGALES. 1.- Naturaleza y efectos. 2.- Casos regulados en nuestra legislación vigente. 3.- Hipoteca legal a favor del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia y Municipio. 4.-Afección fiscal de los bienes al pago de los impuestos. VIII.- LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE HIPOTECAS.1.- Particularidades al tiempo de la constitución de la hipoteca.2.- Protección al tiempo de la ejecución.

Lección 18. LA ANTICRESIS.

I.- CONCEPTO Y NATURALEZA. II.- CONSTITUCIÓN. 1.- Requisitos personales, reales y formales. 2.- El problema del desplazamiento de la posesión. III.- CONTENIDO. 1.- Derechos del acreedor anticrético. 2. Obligaciones del acreedor anticrético. 3. Derechos del deudor o dueño de la finca. IV.- EXTINCIÓN

Lección 19. DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN.

I. CUESTIONES GENERALES. 1. Concepto. 2. Naturaleza real o personal de estos derechos. 2.1. Observaciones generales. 2.2. Tanteos y retractos legales. 2.3. Retracto convencional. 2.4. Tanteos y retractos voluntarios. 2.5. Derecho de opción. 2.6. Conclusión general. II. EL DERECHO DE TANTEO. 1. El tanteo voluntario. 2. El tanteo legal. III. EL DERECHO DE RETRACTO. 1. Retracto convencional. 1.1. Concepto. 1.2. Contenido. 2. Retracto legal. 2.1. Concepto, evolución y clases. 2.2. Negocios que permiten el ejercicio del retracto. 2.3. Ejercicio extrajudicial del retracto. 2.4. Legitimación activa. 2.5. Legitimación pasiva. 2.6. Plazo. 2.7. Reembolsos. 2.8. La adquisición de la propiedad. 3. El retracto voluntario. IV. EL DERECHO DE OPCIÓN.

Lección 20. DERECHO REGISTRAL DE BIENES.

I. DEL DERECHO HIPOTECARIO AL DERECHO REGISTRAL DE BIENES. II LOS REGISTROS JURÍDICOS, INSTRUMENTOS DE LA SEGURIDAD. 1. Los Registros jurídicos. 2. Derecho registral y Derecho constitucional. III. LOS REGISTROS DE BIENES. 1. El Registro de la Propiedad y el de bienes muebles. 2. Trascendencia económica de los Registros. 3. Caracteres. 4. Los asientos registrales. IV. REGLAS BÁSICAS POR LAS CUALES SE RIGE: LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS. 1 ¿Qué son los principios hipotecarios? 2. Enumeración de los principios. 3. Principio de rogación. 4. El principio de legalidad. 4.1 ¿Qué es calificar? 4.2 La calificación de entrada y de salida en los Registros de derechos. 4.3. El derecho subjetivo a la inscripción. 4.4 El procedimiento registral. 4.5. La titulación auténtica: a) Los títulos judiciales, b) Los documentos notariales, c) Los documentos administrativos, d) Documentos registrales, e) Los documentos privados. 4.6. El pago de impuestos. 4.7. La calificación de entrada: a) El plazo para calificar y el resultado de la calificación, b) La impugnación de la calificación, c) Subsanación sin impugnación. 4.8. La calificación de salida. 5. El principio de prioridad. 5.1. Concepto. 5.2. La preferencia excluyente. 5.3. La superioridad de rango. 5.4. Los negocios sobre el rango hipotecario. 5.5. La conservación del rango en los derechos modificados (en particular, el problema de la hipoteca recargable). 5.6 La prioridad de la hipoteca sobre derechos posteriores. La tutela procesal de la prioridad. 5.7. La prioridad y la publicidad noticia: el problema de las ilegalidades urbanísticas. 5.8. La prioridad y el Registro de bienes muebles. 6. El principio de especialidad. 6.1. La descripción del derecho. 6.2. El sujeto: el titular registral (especial referencia a las comunidades). 6.3. El objeto: el sistema de folio real. 6.4. Problemas que tienen con ver con las modificaciones del objeto de los derechos registrados. 6.5. El contenido:

problemas que surgen en la definición del derecho. 6.6. La conexión con otros registros para la delimitación del derecho inscrito (el inmueble con bienes muebles registrados). 6.7. La causa y la inscripción. a) ¿En qué medida importa la causa para inscribir?, b) La causa *traditionis* y la inscripción: la necesidad de causa para inscribir, c) La presunción de causa y el proceso de inscripción: la innecesariedad de expresar la causa en determinados casos, d) La causa de la adquisición del titular registral y los terceros de buena fe: la abstracción de la titularidad al acceder al Registro, e) El problema del consentimiento formal. 7. Principio de tracto sucesivo. 7.1. Concepto. 7.2. En actos traslativos. 7.3. La inmatriculación. 7.4. La reanudación del tracto. 7.5. En actos de gravamen. 7.6. En particular, el tracto respecto del derecho de hipoteca. 7.7. La sucesión procesal y el tracto sucesivo. 7.8. El tracto en las modificaciones de las fincas. 7.9. El tracto en el Registro de bienes muebles. 8. El principio de publicidad. 8.1. La legitimación. 8.2. Consecuencias sustantivas de la legitimación registral. 8.3. Consecuencias procesales de la legitimación registral. 8.4. La fe pública. 8.5. La publicidad formal. 8.6. La protección del tercero titular registral: las teorías monista y dualista sobre el tercero. 8.7. La adquisición del tercero subadquirente del titular registral: naturaleza y fundamento de la adquisición del tercero hipotecario. 8.8. Los requisitos del Art. 34 LH. 8.9. Las excepciones a la fe pública. 8.10. Los requisitos de aplicación autónoma del Art. 32 LH. 8.11 El principio de publicidad en el Registro de Bienes Muebles.

OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

Los objetivos de la asignatura de Derecho Civil III son:

- 1º. Lograr un adecuado nivel de conocimientos teóricos referidos a las instituciones propias de la disciplina.
- 2º. Utilizar dichos conocimientos teóricos en la resolución de problemas prácticos.
- 3º. Manejar de las fuentes legales en el estudio personal y durante las clases.
- 4º. Utilizar los manuales recomendados.
- 5º. Realizar preguntas, manifestar dudas y responder las cuestiones planteadas en clase por el profesor.
- 6º. La asistencia a clase es obligatoria, si bien no se pasará lista diariamente. Es obligatoria porque de las explicaciones pueden extraerse preguntas para el examen y complementar el manual; además, la asistencia condiciona la posibilidad de liberarse de parte del examen.
- 7º. Las clases comienzan el 9 de septiembre y acaban el 18 de diciembre de 2024.

Cronograma y trabajo personal

La adecuada preparación de la asignatura requiere el empleo semanal de seis horas de estudio individual intenso desde el comienzo de las clases hasta el final. A estos efectos, en clase se preguntará personalmente y se evaluará la asimilación de los contenidos de acuerdo con el siguiente calendario de preparación de materias: Fechas finales para la preparación personal de las lecciones:

FECHAS	TEMARIO
Lunes 9 septiembre	Lecciones 1-2
Lunes 16 septiembre	Lecciones 1-2
Lunes 23 septiembre	Lecciones 3-4
Lunes 30 septiembre	Lecciones 3-4
Lunes 7 octubre	Lecciones 5-6
Lunes 14 octubre	Lecciones 7-8
Lunes 21 octubre	Lecciones 7-8
Lunes 28 octubre	Lecciones 9-10
Lunes 4 noviembre	Lecciones 11-12-13
Lunes 11 noviembre	Lecciones 14-15
Lunes 18 noviembre	Lecciones 16-17
Lunes 25 noviembre	Lecciones 16-17
Lunes 2 diciembre	Lecciones 18-19
Lunes 9 diciembre	Lección 20
Lunes 16 diciembre	Lección 20

Crterios de evaluaci3n:

- 1º. Comprobaci3n del logro de los objetivos de la asignatura.
- 2º. Equilibrio en la preparaci3n de las diversas partes de la asignatura.
- 3º. Utilizaci3n correcta del lenguaje, especialmente del t3cnico jur3dico.
- 4º. Acreditaci3n de la utilizaci3n de la bibliograf3a.

Sistema de evaluaci3n:

1. Examen final: constituye el 100% de la calificaci3n final, con las salvedades que se har3n luego. Se evalúa de 0 a 10. El aprobado est3 en el 5. Convocatorias. TERCERA: 14 octubre 2024; PRIMERA: 20 enero 2025; SEGUNDA: 10 julio 2025.

2. A partir de la calificaci3n de 5 en la PRIMERA CONVOCATORIA se valorar3n como elementos adicionales para el c3lculo de la nota final, hasta un m3ximo de 2 puntos: la participaci3n del estudiante en clase, respondiendo o haciendo preguntas sobre las materias que correspondan seg3n el cronograma; o la asistencia a actividades especiales (conferencias, etc.).

Los ex3menes tendr3n dos partes. Para la resoluci3n de ellos se podr3 contar con el apoyo del manual y la legislaci3n solamente en versi3n papel.

- a. Una de respuestas m3ltiples (test), cuyo contenido ser3 variado: te3rico, normativo, jurisprudencial y pr3ctico. Constar3 de 20 preguntas de las que habr3 que contestar correctamente 12 para obtener un 5.
- b. Una segunda parte contendr3 10 preguntas tipo test que versar3n sobre un texto que se proporcionar3 en el mismo acto del examen. Los estudiantes que hayan obtenido suficientes valoraciones positivas en clase (por tanto, ya habr3n demostrado esas capacidades de lectura cr3tica, de comprensi3n profunda de la materia y de relaci3n de unas materias con otras) estar3n dispensados de concurrir a esta segunda parte del examen en la PRIMERA CONVOCATORIA.

Bibliograf3a recomendada Es imprescindible el uso personal por cada estudiante de la legislaci3n y de un manual.

Legislaci3n: C3digo Civil, y leyes especiales en materia de derechos reales.

Manuales:

A t3tulo de ejemplo se mencionan dos manuales, aunque pueden utilizarse otros. La BUS proporciona manuales electr3nicos. En todos ellos pueden encontrarse bibliograf3a m3s especializada sobre cada uno de los temas.

1. MART3NEZ DE AGUIRRE y otros, *Curso de Derecho Civil, tomo III*. Editorial Edisofer: 2020.

2. RIVERA FERN3NDEZ/ESPEJO LERDO DE TEJADA (directores), *Lecciones de Derecho Privado, tomo III, Derechos reales*, Editorial Tecnos: 2020. El 3ndice de este manual coincide exactamente con el programa detallado incluido m3s arriba, lo que puede facilitar el trabajo personal, pero no es obligatorio usar este manual.

Se debe utilizar la 3ltima edici3n, con independencia de la necesidad adicional de comprobar la vigencia de las normas explicadas a partir de p3ginas web jur3dicas, aunque de las novedades se procurar3 hablar tambi3n en clase (muy recomendable, por ejemplo, la siguiente: www.boe.es).