

Guía Docente

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Titulación:	Derecho		
Rama de Conocimiento:	Ciencias Sociales y Jurídicas		
Facultad/Escuela:	Ciencias Jurídicas y Empresariales		
Asignatura:	Derechos Reales e Inmobiliario		
Tipo:	Obligatoria	Créditos ECTS:	6
Curso:	2	Código:	7224
Periodo docente:	Cuarto semestre		
Materia:	Derecho Civil		
Módulo:	Derecho Privado		
Tipo de enseñanza:	Presencial		
Idioma:	Castellano		
Total de horas de dedicación del alumno:	150		

Equipo Docente	Correo Electrónico
Mónica Muñoz Alonso López	m.munozalonso.prof@ufv.es

DESCRIPCIÓN DE LA ASIGNATURA

Asignatura troncal obligatoria. Alcanza el estudio del contenido específico de los derechos reales de manera individual y su traslado a la práctica jurídica. Además se expone la aplicación y funcionamiento del Registro de la Propiedad bajo es estudio de los principios hipotecarios.

Esta asignatura forma parte del Derecho Civil Patrimonial, junto con el Derecho de Obligaciones y contratos, por

lo que es conveniente que el alumno haya cursado y alcanzado las competencias de la asignatura de Teoría General de las Obligaciones y Contratos y la correspondiente a los Contratos en particular. Con esta asignatura se pretende profundizar en las instituciones principales del Derecho de cosas, los derechos reales. En concreto, conceptos como la Posesión y la Propiedad, y los derechos reales limitativos del dominio: de uso, garantía, adquisición preferente (usufructo, servidumbres, hipoteca, superficie, retracto...), son fuente de conflictos permanentes en nuestra sociedad.

Lo que se pretende con esta asignatura es que el alumno, además del conocimiento técnico de la materia que ocupa el contenido de la misma, advierta las consecuencias no sólo jurídicas e inmediatas que conllevan, sino la dimensión que alcanzan en el devenir de las relaciones interpersonales más cotidianas y el papel que desempeñan dentro del sistema económico y patrimonial.

Por último, se analiza la publicidad de los Derechos reales a través del Registro de la Propiedad, y el juego de los principios registrales.

OBJETIVO

Se pretende formar juristas que sean capaces de comprender las relaciones jurídico reales (hombre -cosa) y las limitaciones y consecuencias que las mismas producen en el resto de las personas (terceros), conformando de ese modo, las relaciones sociales inherentes a la persona, con una base patrimonial y como pilar básico del Derecho civil. De forma que el alumno consiga entender, analizar e interpretar datos y emitir juicios reflexivos sobre temas relevantes relativos al Derecho de cosas, y ser capaz de alcanzar soluciones jurídicas justas a situaciones reales que la organización y distribución de los bienes patrimoniales ocasiona al hombre y a la sociedad.

Los fines específicos de la asignatura son:

- Comprender el ordenamiento jurídico-real: las relaciones de la persona con los bienes, sus tipos, contenido, facultades y poderes sobre las cosas.
- Ser capaz de entender las limitaciones o deberes de respeto que dichas relaciones jurídico reales del hombre sobre un bien concreto genera en el resto de la sociedad, buscando el equilibrio entre ambas relaciones (hombre-cosa, hombre-terceros).
- Distinguir, y conocer los diferentes tipos de derechos reales: posesión, propiedad, derechos limitados, y sus formas de adquisición, extinción y defensa.
- Analizar los problemas jurídicos que generan las relaciones jurídico-reales entre el hombre y la sociedad.
- Ser capaz de ofrecer soluciones a los problemas reales planteados, persiguiendo el ideal de la justicia.
- Desarrollar el aprendizaje reflexivo, crítico y autónomo del alumno haciendo hincapié en la correcta utilización de la terminología jurídica y análisis de los conocimientos jurídicos adquiridos.

CONOCIMIENTOS PREVIOS

La asignatura de Derechos reales, forma parte del Derecho de cosas, y constituye el lado pasivo o estático del Derecho Patrimonial, del que forman parte también en su lado activo el Derecho de Obligaciones y contratos. Si por el Derecho de cosas se estudia cuántos bienes son susceptibles de apropiación humana, y qué tipo de relación o poder tiene el hombre sobre dichos bienes, ofreciendo el panorama estático del patrimonio de cada persona, el derecho de obligaciones y contratos estudia la parte dinámica: cómo se produce el intercambio de esos bienes del patrimonio de una persona a otra.

Por eso, es fundamental que los alumnos hayan asimilado los conceptos de la asignatura Teoría General de Obligaciones y Contratos impartida en el segundo semestre de Derecho, así como la asignatura de Contratación Civil y Mercantil que se imparte en el tercer trimestre.

CONTENIDOS

BLOQUE I TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES.

TEMA 1. EL DERECHO REAL EN GENERAL.

1. Derecho de cosas. Derecho real: concepto y caracteres. 2. Diferencias entre los derechos reales y los de obligaciones. 3. Derechos reales limitados, obligaciones propter rem, ius ad rem y derechos reales in faciendo.

4. Clasificación de los derechos reales. 5. El sistema de numerus apertus.

TEMA 2. LA POSESIÓN

1. Concepto posesión. Naturaleza jurídica. 2. Clases de posesión. 3. Estructura de la posesión: sujeto y objeto de la posesión. 4. Las presunciones posesorias. 5. Dinámica de la posesión: adquisición y pérdida; recuperación de la posesión y liquidación del estado posesorio. 6. La protección posesoria. Estudio del Artículo 464 del C.c y 34 de la L.H.

TEMA 3. MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES

1. Teoría general de los modos de adquirir: modos originarios y derivativos. Art. 609 CC
2. Entrega o Traditio: sistema de título y modo. Referencia al Derecho comparado. La tradición: concepto, elementos, requisitos y clases. 3. La Usucapión: concepto, sujetos y objeto. Clases: ordinaria y extraordinaria, de bienes muebles e inmuebles. Requisitos y efectos. 4. Modos de adquirir exclusivos de la propiedad: ocupación: hallazgo y tesoro; Adhesión: clases. Adhesión invertida. Construcción extralimitada.

TEMA 4. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. Modos voluntarios. 2. Modos involuntarios.

BLOQUE II EL DERECHO DE PROPIEDAD

TEMA 6. EL DERECHO DE PROPIEDAD.

1. Concepto, caracteres. Función social de la propiedad. 2. Estructura de la propiedad. Sujeto, objeto y contenido de la propiedad: Facultades que lo integran. Extensión del dominio. 3. Limitaciones de la propiedad. Concepto y fundamento de las limitaciones de la propiedad. Las relaciones de vecindad. La medianería. Las prohibiciones de disponer.

4. Extinción de la propiedad.

TEMA 7. LAS ACCIONES PROTECTORAS DEL DOMINIO.

1. Acciones de dominio: reivindicatoria, declarativa, negatoria. 2. Otras acciones: Acción de deslinde y amojonamiento. La acción publiciana.

TEMA 8. LA COMUNIDAD DE BIENES.

1. Concepto. Clases de comunidades: romana y germánica 2. El Condominio o copropiedad: concepto y principios rectores. 3. Régimen de la Copropiedad. 4. Extinción de la comunidad: división cosa común y efectos. 5. Comunidades especiales.

TEMA 9. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Concepto, naturaleza y regulación. 2. Constitución: la cuota de participación. 3. Contenido: derechos y deberes del propietario; derechos y deberes de la comunidad de propietarios 4. Elementos comunes y privativos 5. Organización de la propiedad horizontal. Toma de acuerdos y mayorías exigibles. 6. Los complejos inmobiliarios privados y otras formas de propiedad horizontal.

BLOQUE III. DERECHOS REALES LIMITADOS

TEMA 10. LOS DERECHOS DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

1. Concepto y características del derecho de usufructo. 2. Modos de constitución. 3. Elementos subjetivos, objetivos y contenido. 4. Causas de extinción del usufructo. 5. Usufructos especiales 6. Los derechos de uso y habitación

TEMA 11. LAS SERVIDUMBRES.

1. Concepto y características 2. Clases. 3. Modos de constitución 4. Contenido y extinción de las servidumbres. 5. Tipos especiales de servidumbres.

TEMA 12. EL DERECHO DE SUPERFICIE

1. Concepto y clases. 2. El derecho de sobreelevación.

TEMA 13 EL DERECHO DE CENSO Y LA ENFITEUSIS

1. Concepto y características. La enfiteusis y figuras análogas en los derechos forales.

TEMA 14. DERECHOS REALES DE GARANTÍA.

1. Derechos de garantía: concepto y caracteres comunes y diferencias de los derechos reales de garantía. 2. Prenda: constitución, contenido, clases y extinción. 3. Anticresis: concepto y características. 4. Hipoteca: concepto, caracteres y clases. 5. Constitución de la hipoteca 6. Sujetos, bienes y derechos susceptibles de hipoteca. Responsabilidad hipotecaria (extensión de la hipoteca). 7. Transmisión del crédito hipotecario, transmisión de la finca hipotecada y subrogación de préstamos hipotecarios. Ejecución. 8. Extinción y cancelación. 9. Rango registral. 10. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento

TEMA 15 EJECUCIÓN DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. Formas de ejecución, extinción y cancelación de los derechos de prenda, anticresis e hipoteca. Rango registral: reserva y modificaciones.

TEMA 16. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1. Tanteo y retracto: concepto, caracteres y clases. 2. Plazo de ejercicio y colisión entre los derechos de tanteo y retracto. 3. El derecho de opción: concepto y regulación legal.

BLOQUE IV. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

TEMA 17. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1. El Derecho Registral Inmobiliario. 2. Sistemas registrales. 3. El Registro de la Propiedad: organización y los Libros del Registro. 4. Los asientos registrales. La publicidad registral: el catastro. La finca registral. Títulos de acceso al registro. La oficina registral. Acceso al cuerpo de Registradores.

TEMA 18. PRINCIPIOS REGISTRALES

1. Especialidades y distinción de los principios informadores del Registro de la Propiedad. Principio de legalidad. Principio de especialidad. Principio de rogación. Principio de tracto sucesivo. Principio de inscripción. Principio de prioridad: "prior tempore potior iure". Principio de legitimación y publicidad. Principio de fe pública registral

ACTIVIDADES FORMATIVAS

La materia impartida objeto de esta asignatura se trasladará los alumnos no sólo a través de las explicaciones teóricas en el aula, sino que se buscará su aplicación en la práctica por medio de la resolución de casos prácticos individuales o en grupo. Se fomentará el debate en clase a través de formulación de preguntas y supuestos vinculados con el tema. Se profundizará en el contenido con la realización de trabajos individuales y en grupo que exigirá su presentación y exposición oral.

Seguimiento del trabajo a desarrollar por el alumno por medio de Tutorías: Las actividades y/o trabajos a desarrollar por los alumnos se dirigirán por el profesor a través de las correspondientes tutorías quien de forma individualizada o en grupo, si se tratara de solventar cuestiones suscitadas por un trabajo en grupo, resolverá aquellas dificultades respecto de la asignatura o trabajo a realizar que se planteen.

Las actividades formativas se organizan para conseguir una coordinación tanto vertical con el resto de asignaturas de derecho civil, como con la asignatura de 2º curso, de derecho penal, donde se marca como resultados de aprendizaje comunes que el alumno sepa resolver casos prácticos y que distinga el licito civil del penal.

DISTRIBUCIÓN DE LOS TIEMPOS DE TRABAJO

ACTIVIDAD PRESENCIAL	TRABAJO AUTÓNOMO/ACTIVIDAD NO PRESENCIAL
60 horas	90 horas

COMPETENCIAS

Competencias básicas

Que los estudiantes hayan demostrado poseer y comprender conocimientos en un área de estudio que parte de la base de la educación secundaria general, y se suele encontrar a un nivel que, si bien se apoya en libros de texto avanzados, incluye también algunos aspectos que implican conocimientos procedentes de la vanguardia de su campo de estudio

Que los estudiantes sepan aplicar sus conocimientos a su trabajo o vocación de una forma profesional y posean las competencias que suelen demostrarse por medio de la elaboración y defensa de argumentos y la resolución de problemas dentro de su área de estudio

Que los estudiantes tengan la capacidad de reunir e interpretar datos relevantes (normalmente dentro de su área de estudio) para emitir juicios que incluyan una reflexión sobre temas relevantes de índole social, científica o ética

Que los estudiantes puedan transmitir información, ideas, problemas y soluciones a un público tanto especializado como no especializado

Que los estudiantes hayan desarrollado aquellas habilidades de aprendizaje necesarias para emprender estudios posteriores con un alto grado de autonomía

Competencias generales

Conocer el contenido sustantivo de las disciplinas jurídicas y las complementarias a éstas.

Aplicar los conocimientos teóricos a la resolución de problemas.

Comunicarse de modo oral y escrito ante diferentes contextos, utilizando el lenguaje técnico cuando la situación así lo requiera.

Competencias específicas

Conocer los conceptos, instituciones y relaciones jurídicas y su fundamento.

Desarrollar criterios para la resolución de problemas y la toma de decisiones.

Mostrar una conciencia crítica en el análisis del ordenamiento jurídico, siendo capaz de identificar la adecuación de la norma al ideal de Justicia.

Redactar textos jurídicos y otros documentos de interés universitario, con claridad, precisión y una utilización correcta de la terminología jurídica.

RESULTADOS DE APRENDIZAJE

Reproduce los contenidos básicos teóricoprácticos del Derecho de cosas y del Derecho inmobiliario registral.

Delimita el ámbito de los derechos reales y los distingue de los derechos de crédito. Contrasta los modos de adquisición de la propiedad con los sistemas de países de nuestro entorno.

Analiza, comprende y aplica en la práctica la normativa y las resoluciones judiciales recaídas sobre la materia.

Traduce los conocimientos teóricos previamente adquiridos a la práctica.

Describe los principios rectores y el funcionamiento básico del Registro de la Propiedad.

Resuelve casos prácticos sobre las relaciones jurídicas reales.

Cuestiona críticamente las soluciones positivas del ordenamiento.

Distingue el ilícito civil del penal y sus diferentes consecuencias en el ámbito real y penal, y obtiene la visión transversal del ordenamiento jurídico.

SISTEMA DE EVALUACIÓN DEL APRENDIZAJE

El sistema de evaluación se divide en varios bloques con sus respectivos porcentajes de valoración, que permitirán calificar a los alumnos desde todas las perspectivas desarrolladas durante el curso.

- EXAMEN FINAL: Consistirá en la realización de una prueba con un valor del 60%. Dicha prueba podrá contener un caso práctico, siempre a juicio del profesor. La prueba podrá ser oral o escrita, a juicio del profesor. Si el desarrollo de la asignatura lo permitiera el profesor podrá hacer una prueba liberatoria de parte de la materia, tanto de forma oral como escrita, estableciendo el porcentaje que determine el profesor.

-CASOS PRÁCTICOS y TRABAJOS: 30 % de la nota de la asignatura. El profesor determinará los trabajos y los casos prácticos que serán computables para este apartado.

-PARTICIPACIÓN: 10 %. por la participación del alumno en debates , prácticas y exposiciones orales a lo largo del curso

Para la aplicación de la totalidad de los porcentajes con los que se califica globalmente la asignatura, es requisito obligatorio aprobar el examen, así como la entrega de todos los trabajos y/o prácticas propuestos.

SEGUNDA Y SIGUIENTES CONVOCATORIAS DE EXAMEN: los alumnos que acudan a examen en segunda y siguientes convocatorias deberán presentar los trabajos/ prácticas que al efecto sean propuestos por el profesor a lo largo del curso. Por lo tanto el sistema de evaluación será:

30% examen escrito

40% prueba oral

30% casos y trabajos propuestos por el profesor

En todo caso el examen será por escrito sobre la materia teórica y práctica impartida.

MATRICULA DE HONOR: aquellos alumnos que alcancen los criterios para la obtención de la calificación de Matricula de Honor quedarán sujetos a la realización de una prueba oral.

La asistencia a las clases teóricas y prácticas es obligatoria.

Para los alumnos que por una circunstancia justificada no puedan asistir con regularidad a la asignatura, el sistema de evaluación será el mismo que el expuesto para segundas y siguientes convocatorias.

BIBLIOGRAFÍA Y OTROS RECURSOS

Básica

SISTEMA DE DERECHO CIVIL. VOLUMEN III. Derecho de cosas. Derecho Inmobiliario y Registral. Luis DÍEZ-PICAZO y Don Antonio Gullón. Ed. Tecnos. Última edición.

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TOMO III. Derechos Reales e Hipotecarios. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ. Ed. Dijursa. Última edición.

Complementaria

FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL, T. III. DIEZ PICAZO. ed. Civitas. Última edición.

ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, III, VOL 1 Y 2, LACRUZ BERDEJO. Ed. Dykinson. Última edición.

LOS DERECHOS REALES Y SU PUBLICIDAD. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA. (ebook:apuntes).

LECCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. GOMEZ GALLIGO. Ed. Marcial Pons. Última edición.

PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL, T. IV Y V. LASARTE ALAVAREZ. ed. marcial Pons. Última edición.

GUÍA DE DERECHO CIVIL. TEORÍA Y PRÁCTICA. TOMO IV. AA.VV. Ed. Thomson Aranzadi. Última edición

Código Civil, Ley y Reglamento Hipotecario, Ley de Propiedad Horizontal.

- Bases de datos y páginas web: boe.es (legislación); noticias.jurídicas.com (leyes vigentes actualizadas); aranzadi.es (noticias de jurisprudencia y bibliografía); dialnet.unirioja.es (bibliografía por autores), entre otras. Revistas de especial interés para la asignatura: Anuario de Derecho civil, Revista de Derecho privado, Revista crítica de Derecho inmobiliario. Derecho privado y Constitución. Actualidad civil.

ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, III, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. LACRUZ BERDEJO. Ed. Dykinson. Última edición.