

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
María Goñi Rodríguez de Almeida	maria.goni@ufv.es
Mónica Muñoz Alonso López	m.munozalonso.prof@ufv.es
Emilio José Ramírez Matos	

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, en cuanto suponen la atribución de los bienes al hombre.

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 con una clara noción de lo “justo” en las relaciones jurídico reales (hombre -cosa) y las limitaciones y consecuencias que las mismas producen en el resto de las personas (terceros), sabiendo aplicar correctamente y cuestionar —en su caso— la normativa que rige las relaciones jurídico-reales, para la solución de los problemas derivados de ellas.

De este modo, se persigue que el alumno comprenda e integre la dimensión individual de base patrimonial de las relaciones jurídico reales con la dimensión social de la persona, como pilares básico del Derecho civil.

Todo ello para 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. Figuras intermedias. 3.Derechos reales limitados y su clasificación. 4.El sistema de numerus apertus.

TEMA 2. LA POSESIÓN

1.Concepto. 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. 5. Liquidación del estado posesorio. 7.La protección posesoria. Acciones posesorias.

TEMA 3. MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES

1.Teoría general de los modos de adquirir: modos originarios y derivativos. Art. 609 CC

2.Modos de adquirir exclusivos de la propiedad: ocupación: hallazgo y tesoro;

3.Accesión: clases. Accesión invertida. Construcción extralimitada.

TEMA 4. MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES (II)

1. Sistema de título y modo: Entrega o Traditio: Referencia al Derecho comparado. La tradición: concepto, elementos, requisitos y clases. Blockchain y tokenización.

2.La Usucapión: concepto, sujetos y objeto. Clases: ordinaria y extraordinaria, de bienes muebles e inmuebles. Requisitos y efectos.

TEMA 5. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1.Modos voluntarios.

2.Modos involuntarios.

3. Adquisición a non domino.

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. PROPIEDADES ESPECIALES. 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 y división cosa común y efectos.

5.Comunidades especiales.

TEMA 9. PROPIEDADES ESPECIALES. (II) LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.Concepto, naturaleza y regulación. 2.Constitución. 3. La cuota de participación. 4.Contenido: derechos y deberes del propietario; derechos y deberes de la comunidad de propietarios 5. Elementos comunes y privativos 6. Organización de la propiedad horizontal. Toma de acuerdos y mayorías exigibles. 7. Extinción de la comunidad. 8. Los complejos inmobiliarios privados y otras formas de propiedad horizontal. 8. Nuevos objetos de propiedad: la inteligencia artificial.

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 Y AFINES

1.Concepto y clases: urbana y urbanística. 2.El derecho de sobreelevación y el de subedificación. 3. Los censos y la enfiteusis

TEMA 13. 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, características y régimen jurídico.

TEMA 14. DERECHOS DE GARANTÍA (II). HIPOTECA

1.Hipoteca: concepto, caracteres y clases. 2.Constitución de la hipoteca 3. Estructura: Sujetos, objeto (bienes y derechos susceptibles de hipoteca y obligación garantizada). Responsabilidad hipotecaria 4. Vicisitudes hipoteca (I): Transmisión del crédito hipotecario, transmisión de la finca hipotecada y subrogación de préstamos hipotecarios

5. Vicisitudes hipoteca (II). Ejecución. Extinción y cancelación. Rango registral.

6. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento

TEMA 15. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1.Tanteo y retracto: concepto, caracteres y clases (legal y convencional). 2.Plazo de ejercicio y colisión entre los derechos de tanteo y retracto. 3. Extinción. 4.El derecho de opción: concepto y regulación legal.

BLOQUE IV. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

TEMA 16. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.El Derecho Registral Inmobiliario y publicidad registral. 2.Sistemas registrales. 3.El Registro de la Propiedad: organización y los Libros del Registro. 4.Los asientos registrales. 5. Triple objeto registro: La finca registral, actos y títulos.

TEMA 17 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. Pri

ACTIVIDADES FORMATIVAS

Las actividades formativas, así como la distribución de los tiempos de trabajo, pueden verse modificadas y adaptadas en función de los distintos escenarios establecidos siguiendo las indicaciones de las autoridades sanitarias.

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, a través de:

1. Metodologías de aprendizaje basado en problemas (ABP), por medio de la resolución de casos prácticos individuales o en grupo. Metodología centrada en el aprendizaje, en la investigación y reflexión que siguen los alumnos para llegar a una solución ante un problema planteado por el profesor. El ABP se plantea como medio para que los estudiantes sean los protagonistas y adquieran los conocimientos y los apliquen para solucionar un problema real o ficticio, sin que el docente utilice la lección magistral u otro método para transmitir ese temario.

2. Se fomentará el debate y análisis crítico en clase a través de formulación de preguntas y supuestos vinculados con el tema, realización de rol plays u otras actividades de trabajo en grupo o colaborativo, con resolución y exposición por parte de los alumnos previa lectura y profundización de materiales ya facilitados (Flipped Learning o Classroom). Se trata de una metodología activa que desplaza la instrucción fuera del aula a través de vídeos o textos enriquecidos para aumentar el tiempo presencial en el que realizar tareas de nivel cognitivo superior propuestas y guiadas por el docente. Tanto en las clases presenciales como en remoto, el aprendizaje inverso se basa en facilitar los contenidos para el estudio autónomo por parte del alumno, pero sobre todo en diseñar actividades de aprendizaje significativas en el tiempo que comparten con el profesor, pudiendo integrarse en otros metodologías como el aprendizaje cooperativo, ABPs o gamificación.

3. Se profundizará en el contenido con la realización de trabajos individuales y en grupo que exigirá su presentación y exposición oral.

4. Participación en los foros creados en la asignatura.

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 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.

Estas tutorías también podrán realizarse a través del Foro de la asignatura donde, asimismo, podrán participar los alumnos aportando su parecer en las cuestiones planteadas, fomentando un debate e intercambio de opiniones.

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 y entiende los contenidos básicos teórico-prácticos 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, buscando lo justo en la distribución de bienes.

Es capaz de expresarse correctamente de forma oral y escrita aplicando la terminología jurídica en materia de derechos reales-

SISTEMA DE EVALUACIÓN DEL APRENDIZAJE

EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DOCENCIA PRESENCIAL

1. EXAMEN FINAL: 60%.

Consistirá en la realización de una prueba escrita con un valor del 60% de la calificación de la asignatura. El examen comprenderá la totalidad de la materia contenida en el temario, y será presencial siempre y cuando la situación sanitaria lo permita, pudiendo ser modificados con el objetivo de cumplir las indicaciones dadas por las autoridades sanitarias.

2. ACTIVIDADES FORMATIVAS: 40%.

Dentro de ellas, se ponderarán:

-La realización de casos y supuestos prácticos realizados durante el curso (20%),

-Trabajo en grupo (ABP, rol play, trabajo investigación...) que se expondrá o resolverá de forma oral por sus componentes (10%) y

- La participación a través de foros y debates o intervenciones en clase (10%).

SISTEMA DE EVALUACION EXCLUSIVO DOCENCIA ON LINE:

Este sistema de evaluación se seguirá únicamente en el caso de que las autoridades sanitarias obliguen a volver a un escenario de docencia en remoto.

1. EXAMEN FINAL: 50%. Los exámenes se realizarán de manera presencial siempre y cuando la situación sanitaria lo permita, pudiendo ser modificados con el objetivo de cumplir las indicaciones dadas por las autoridades sanitarias.

2. ACTIVIDADES FORMATIVAS: 50%

Dentro de ellas, se ponderará:

oLa participación continuada en foros: 20%

oLa entrega de los casos o supuestos prácticos on line: 15%

oLa exposición oral de trabajos en grupo o debates on line / la realización de los tests de evaluación de final de módulo: 15%

CUESTIONES GENERALES

Por las distintas situaciones en las que pueda encontrarse el alumno, atendiendo a la normativa de la universidad, aquellos que queden dispensados de asistencia a las clases, deberán realizar obligatoriamente un trabajo o caso práctico (10%) y una prueba oral de los temas 1 a 8 del temario (30%), para poder alcanzar el 40% asignado a las actividades formativas. Además del examen final, con un valor del 60%.

Para la aplicación de los porcentajes indicados será necesario, que la nota del examen final sea superior a un 5, en la escala de 1 a 10.

En las convocatorias extraordinarias dentro del curso académico se mantendrá la nota correspondiente a las actividades formativas. En las siguientes convocatorias, si el alumno no asistiera a las clases, se aplicará lo dispuesto para los casos de dispensa.

La matrícula de honor es un reconocimiento a la excelencia y es una facultad exclusiva del profesor de la asignatura conceder o no tal distinción.

Nota aclaratoria: El examen final y la exigencia de obtener un 5 como nota mínima para la aplicación del resto de porcentaje es aplicable a todas las convocatorias.

Todas las pruebas susceptibles de evaluación estarán supeditadas a lo establecidos en la Normativa de Evaluación de UFV.

LAS CONDUCTAS QUE DEFRAUDEN EL SISTEMA DE COMPROBACIÓN DEL RENDIMIENTO ACADÉMICO, TALES COMO PLAGIO DE TRABAJOS O COPIA EN EXÁMENES SON CONSIDERADAS FALTAS GRAVES SEGÚN EL ARTÍCULO 7 DE LA NORMATIVA DE CONVIVENCIA DE LA UFV Y SERÁN APLICADAS LAS

SANCIONES OPORTUNAS COMO RECOGE EL ARTÍCULO 9 DEL MISMO DOCUMENTO.

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.

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

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

Complementaria

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

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

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.

- 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.