

**DERECHO CIVIL IV**

**DERECHOS REALES.**

**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.**

## **I. LOS DERECHOS REALES EN GENERAL**

### **LECCIÓN 1ª**

#### **EL DERECHO REAL**

1. El Derecho real: antecedentes y concepto.- Diferencias entre los derechos reales y los derechos de crédito.- Alcance de esta distinción.- Poder directo en que consiste el derecho real.
2. Clases de derechos reales.- Los derechos reales en cosa ajena.
3. Posibilidad de crear nuevos derechos reales.

### **LECCIÓN 2ª**

#### **LA POSESIÓN**

1. La posesión: su concepto. La posesión como poder de hecho. La posesión como poder de derecho. Conclusión sobre la naturaleza de la posesión.
2. Derecho de posesión y derecho a poseer.
3. El poder de hecho.
4. Sujeto de la posesión.
5. El objeto de la posesión.

### **LECCIÓN 3ª**

#### **CLASES DE POSESIÓN**

1. La posesión natural y la posesión civil: el artº 430 del C.c.
2. Posesión en concepto o no de titular. Poseedor como no titular y servidor de la posesión ajena.- Posesión en nombre propio y en nombre ajeno.
3. Posesión inmediata y mediata.- Viciosa y no viciosa.- Justa e injusta.- Posesión de buena y mala fe.- Posesión precaria y actos tolerados.
4. Coposición.

## **LECCIÓN 4ª**

### **VICISITUDES DE LA POSESIÓN**

1. La adquisición de la posesión en el Código civil español. Estudio de los diferentes supuestos.- Especial consideración de la adquisición hereditaria de la posesión.
2. Continuación de la posesión y presunción de posesión intermedia.
3. Extinción o pérdida de la posesión, como hecho y como derecho.
4. La recuperación de la posesión.

## **LECCIÓN 5ª**

### **PROTECCIÓN Y EFECTOS DE LA POSESIÓN**

1. La protección posesoria: su fundamento.
2. La defensa interdictal de la posesión. Clases de interdictos.
3. La concurrencia de posesiones.
4. Efectos de la posesión de buena fe.
5. Efectos de la posesión de mala fe.
6. La posesión de buena fe y la reivindicación mobiliaria: el artº 464 del c.c.

## **LECCIÓN 6ª**

### **NACIMIENTO Y ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES**

1. Consideraciones generales.- El artº 609 del Código civil español.- La teoría del título y el modo: examen de los sistemas históricos y de Derecho comparado en relación con la adquisición y transmisión de los Derechos reales.
2. La tradición: concepto y función.- Sistema del Código civil.- Clases de tradición.- Supuestos de tradición fingida con traspaso posesorio y sin él.- La cuasitradición. Las adquisiciones "a non dómimo".

## **LECCIÓN 7ª**

### **LA USUCAPIÓN DEL DERECHO REAL**

1. La usucapión: concepto y fundamento.- Clases de usucapión.
2. Sujeto y objeto de la usucapión.
3. Requisitos comunes a toda usucapión: posesión por un cierto tiempo.- Requisitos especiales de la usucapión ordinaria: la buena fe y el justo título.

## **LECCIÓN 8ª**

### **LA USUCAPIÓN y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

1. Usucapión y registro de la propiedad inmueble: consideraciones generales.
2. La usucapión en favor del titular inscrito.
3. La usucapión de derechos reales sobre inmuebles en contra del Registro.
4. La usucapión liberatoria.
5. Renuncia a la usucapión ganada.

## **LECCIÓN 9ª**

### **PÉRDIDA Y EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL**

1. Pérdida y extinción del derecho real: concepto y diferencias.- Causas de extinción.
2. Pérdida voluntaria del derecho real. Renuncia del derecho real.- Abandono.- Capacidad.- Prohibiciones.- Efectos.
3. Pérdida involuntaria del derecho real. La destrucción de la cosa. Sustitución de una cosa por otra. La salida del comercio.
4. Extinción por el transcurso del tiempo.- Extinción de los derechos reales por consolidación y por adquisición de otro.
5. Expropiación forzosa.

## **II. EL DERECHO DE PROPIEDAD**

### **LECCIÓN 10a**

#### **EL DERECHO DE PROPIEDAD**

1. Concepto y caracteres del derecho de propiedad.- Definición legal.- Fundamento del derecho de propiedad.
2. El objeto del derecho de propiedad. Objetos posibles y objetos excluidos.- Extensión del poder del dueño hacia arriba y hacia abajo.
3. Tendencias actuales acerca de la propiedad como "función social".

### **LECCIÓN 11**

a

#### **LIMITES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD**

1. Los límites del poder del propietario: consideraciones generales del problema.- Límites y limitaciones.- Clases de límites: límites en interés público y límites en interés privado.- Las relaciones de vecindad y la medianería como supuestos de éstos últimos.- Derechos reales de adquisición establecidos directamente por la ley.
2. Limitaciones a la propiedad. Las servidumbres administrativas.- Las prohibiciones de disponer.- Propiedad y urbanismo.

### **LECCIÓN 12a**

#### **LOS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

1. La accesión: Concepto, naturaleza y fundamento.- La accesión por incorporación y sus clases:
  - A) Accesión de inmueble a inmueble.
  - B) Accesión de mueble a inmueble.- Construcciones extralimitadas.
  - C) Accesión de mueble a mueble.
2. La ocupación: concepto y requisitos.- Especies de ocupación:
  - A) Ocupación de semovientes.
  - B) Ocupación de inmuebles.
  - C) Ocupación de muebles.

3. El hallazgo: Concepto y régimen jurídico: Obligaciones y derechos de hallador.
4. El tesoro oculto: Concepto.- Régimen legal.- Naturaleza jurídica.

### LECCIÓN 133

#### LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. La protección de la propiedad: acciones que la tutelan.
2. La acción reivindicatoria: concepto y función.- Requisitos.- Efectos.- Casos de irreivindicabilidad o de reivindicabilidad b~o ciertas condiciones.
3. La acción publiciana: concepto y admisibilidad en Derecho español.
4. La acción negatoria.
5. La acción de cerramiento de fincas.
6. Acciones no privativas de la propiedad: acción "*ad exhibendum*".- Acción de deslinde y amojonamiento.

### LECCIÓN 143

#### LA COTITULARIDAD EN EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Comunidad en la titularidad de un derecho y en la del de propiedad.
2. La copropiedad: concepto y naturaleza.- Diferencias entre copropiedad y sociedad.
3. Formas de copropiedad: la comunidad romana y la comunidad germánica.- La copropiedad romana o por cuotas: su construcción jurídica.- Cuantía de las cuotas.- Poderes de los condueños.- Extinción de la copropiedad. Examen especial de la división de la cosa común.- La multipropiedad.

### LECCIÓN 153

#### LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS

1. La propiedad de casas por pisos: antecedentes históricos y evolución legislativa.
2. Naturaleza jurídica y problemática terminológica.
3. Elementos comunes y privativos.

4. Regulación legal:
  - a) Nacimiento. Naturaleza del acto constitutivo.
  - b) Vida: derechos y obligaciones de cada propietario.- Estructura interna de la comunidad: Junta de Propietarios. Presidente. Administrador. Secretario.
  - c) Extinción de la comunidad.
5. Los complejos inmobiliarios privados.

## LECCIÓN 16a

### LAS LLAMADAS PROPIEDADES ESPECIALES

1. Las denominadas propiedades especiales: consideraciones generales.
2. La propiedad de las aguas: Concepto.- Fuentes legales.- Las aguas según el Código civil.- Regulación del dominio público y del privado de las aguas en la vigente Ley de Aguas.
3. La propiedad de los yacimientos minerales y otros recursos geológicos en la legalidad vigente.
4. La propiedad intelectual: concepto, objeto y régimen legal.- Fundamento y naturaleza jurídica.- La nueva Ley de Propiedad Intelectual/1996, de 12 de abril. Su reforma por la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de trasposición de la Directiva europea sobre la protección jurídica de bases de datos.- El derecho de autor: sujeto, objeto y contenido.- Su duración y límites.- Transmisión de los derechos de explotación de la obra: *inter vivos* y *mortis causa*.- Efectos de la extinción del derecho de explotación.
5. El Registro de la Propiedad Intelectual. Símbolos o indicaciones de la reserva de derechos.- Otras modalidades de la propiedad intelectual.
6. La propiedad industrial.

### **III. DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**

#### **LECCIÓN 17ª**

##### **LA PUBLICIDAD Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

1. Evolución histórica de la publicidad registral inmobiliaria.- Las Leyes Hipotecarias españolas y sus reglamentos.- Sistemas registrales de publicidad inmobiliaria en Derecho comparado. El sistema español.- El Derecho registral inmobiliario: concepto, contenido y caracteres.
2. El Registro de la Propiedad: concepto y Organización.- La libertad de registración y los libros en que ésta se practica.
3. Los principios hipotecarios en Derecho español.

#### **LECCIÓN 18ª**

##### **LA FINCA REGISTRAL Y LOS DERECHOS INSCRIBIBLES**

1. La finca como base del Registro.- Catastro y Registro de la Propiedad.
2. Los medios de inmatriculación de fincas. Especial referencia al expediente de dominio, título público y certificación administrativa.- Procedimiento para la modificación de entidades registrales: obra nueva, exceso de cabida, agrupación, agregación, segregación y división de fincas.
3. Los derechos inscribibles: ¿actos o derechos?- Derechos que no precisan de inscripción.- Derechos no inscribibles.

#### **LECCIÓN 19ª**

##### **LOS ASIENTOS REGISTRALES y LOS EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN**

1. El asiento en general.- Requisitos para la práctica del asiento.
2. Clases de asientos:
  - a) La inscripción: concepto y clases.
  - b) La anotación preventiva: concepto, fundamento, clases y duración.- Especial referencia a la anotación preventiva de demanda y de embargo.

- c) La nota marginal: concepto y clases.
  - d) La cancelación: concepto, causas y clases. Especial referencia a la caducidad.
3. Los efectos de la registración: protección al derecho inscrito; protección al titular registral; protección a quienes confiaron en el Registro; efectos de la inscripción en caso de doble inmatriculación.

## **LECCIÓN 20ª**

### **EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

1. El llamado principio de rogación registral. El asiento de presentación y sus efectos.
2. El llamado principio de legalidad: la calificación registral y las faltas de título (subsanales e insubsanales).
3. La impunación de la calificación:
  - a) El recurso gubernativo contra la calificación adversa; y
  - b) El recurso judicial contra la calificación.

## **LECCIÓN 21ª**

### **PUBLICACIÓN DEL CONTENIDO DEL REGISTRO. RECTIFICACIÓN DE INEXACTITUDES REGISTRALES**

1. La publicidad formal del Registro: presunción de conocimiento y conocimiento efectivo.- Las certificaciones registrales: requisitos de expedición. Clases y valor como documento público.- La manifestación de libro: exhibición y nota simple informativa. Su alcance.
2. La discordancia entre el Registro y la realidad extraregstral: reanudación de la vida registral interrumpida y liberación de cargas prescritas.- Especial referencia al expediente de dominio para la reanudación del tracto.