

**DERECHO CIVIL V**

**LOS DERECHOS REALES**

**EN COSA AJENA**

## **A) LOS DERECHOS REALES DE GOCE**

### **LECCIÓN 1ª**

#### **EL USUFRUCTO**

1. El usufructo: concepto.- Naturaleza jurídica.- Caracteres.- Sujeto.- Objeto.
2. Contenido de la relación jurídica de usufructo: los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario.
3. Extinción del derecho de usufructo: sus causas.- Liquidación de la situación entre usufructuario y propietario.
4. Constitución del usufructo.
5. Usufructos que no coinciden exactamente con el tipo legal normal. Examen especial del usufructo con facultad de disponer.
6. Temporalidad del Derecho de usufructo.- Usufructo establecido en favor de una persona física.- Usufructo establecido en favor de varias personas físicas.- Usufructo establecido en favor de una persona jurídica.- Usufructo sometido a condición resolutoria o a término final.

### **LECCIÓN 2ª**

#### **USUFRUCTOS ESPECIALES. EL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN**

1. Los usufructos especiales.- El cuasiusufructo.- Usufructo de minas.- Usufructo de derechos.- Usufructo de montes, plantaciones y de rebaño.- Usufructo de patrimonio y de herencia.
2. Los derechos de uso y habitación: concepto.- Las "necesidades del titular y de su familia".- Sujetos.- Fuentes.- Constitución.- Contenido.- Intransmisibilidad.- Extinción.

### **LECCIÓN 3ª**

#### **EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE**

1. Concepto.- Fundamento.- Caracteres.- Elementos.- Objeto de la servidumbre.
2. Clases de servidumbres:
  - A) Prediales y personales.
  - B) Continuas y discontinuas.
  - C) Aparentes y no aparentes.
  - D) Positivas y negativas.
  - E) Forzosas y voluntarias.
3. Régimen y contenido de las servidumbres.

### **LECCIÓN 4ª**

#### **EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE (continuación)**

1. Constitución del derecho real de servidumbre:
  - A) Por negocio jurídico.
  - B) Por disposición de la autoridad.
  - C) Por usucapión.
  - D) Por destino del padre de familia.
2. Indivisibilidad de las servidumbres.- Modificación, transmisión y gravamen de las mismas.- Extinción.- Protección de este derecho real.
3. Servidumbres forzosas y servidumbres personales:
  - A) Servidumbres forzosas. Clases; en particular, en materia de aguas, de paso y de desagüe.
  - B) Servidumbres personales: régimen legal y duración.

### **LECCIÓN 5ª**

#### **LOS CENSOS Y EL DERECHO DE SUPERFICIE**

1. Los censos: concepto y naturaleza. Estudio unitario de las modalidades de censos.- Objeto.- Pensión.- Caracteres.- Constitución.- Capacidad.- Forma.- Derechos de

censualista y del censatario.- Transmisión de los mismos.- Acciones protectoras.- Extinción.

2. El derecho de superficie: concepto y regulación.- Constitución.- Duración.- Derechos y obligaciones.- Transmisión y extinción.

## **LECCIÓN 6ª**

### **LA ENFITEUSIS**

1. Concepto y naturaleza de la enfiteusis.- Objeto.- La pensión.- Caracteres.
2. Constitución: derechos y obligaciones del enfiteuta y del censalista.- Extinción.
3. La subenfiteusis.
4. Figuras análogas a la enfiteusis.

## **B) LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA**

### **LECCIÓN 7ª**

#### **LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA, EN GENERAL**

1. Concepto y clases.- Caracteres comunes: carácter real, accesoriedad, indivisibilidad.Sujetos.- Objeto: la cosa gravada.
2. Obligaciones asegurables.
3. La realización del valor del objeto gravado. El pacto comisorio.
4. Extinción.
5. Diferencias entre prenda, hipoteca y anticresis:
  - A) Distinción de la anticresis con la prenda y la hipoteca.
  - B) Distinción entre prenda e hipoteca.

## **LECCIÓN 8ª**

### **LA PRENDA CON DESPLAZAMIENTO**

1. La prenda posesoria: concepto y caracteres.- Obligaciones asegurables con prenda.- Cosas pignoras.
2. Constitución.
3. Contenido:
  - A) Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio.
  - B) Derechos y obligaciones del dueño de la cosa pignorada.
4. Extinción.
5. Prendas especiales: prenda de cosa fungible, prenda irregular y prenda de derecho.

## **LECCIÓN 9ª**

### **LA HIPOTECA INMOBILIARIA**

1. La hipoteca inmobiliaria: concepto y caracteres.
2. Tipos especiales de hipoteca:
  - A) Voluntarias y legales.
  - B) De máximo.
  - C) De tráfico u ordinaria y de seguridad o extraordinaria.
  - D) Expresas y tácitas.
3. Constitución de la hipoteca:
  - A) Presupuestos formales.
  - B) Hipoteca constituida por acto unilateral.

## **LECCIÓN 10ª**

### **LA HIPOTECA INMOBILIARIA (Continuación)**

1. Los elementos personales en el Derecho real de hipoteca.-El sujeto pasivo de la hipoteca: capacidad para constituirla.

2. Objeto de la hipoteca:
  - A) Cosas o derechos hipotecables, no hipotecables o hipotecables con restricciones.
  - B) Extensión de la hipoteca sobre la cosa hipotecada.
  - C) Hipotecas especiales por razón de su objeto:
    1. Hipoteca de usufructo y de nuda propiedad..
    2. Hipoteca de bienes hipotecados.
    3. Hipoteca de hipoteca.
    4. Hipoteca de derecho de superficie y de otros derechos.
    5. Hipoteca de concesiones administrativas.
    6. Hipoteca de bienes vendidos con pacto de retro o con carta de gracia.
    7. Hipoteca de retracto.
    8. Hipoteca sobre bienes litigiosos.
    9. Hipoteca de bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas.

## **LECCIÓN IIª**

### **LA HIPOTECA INMOBILIARIA (Continuación)**

1. La obligación asegurada con hipoteca:
  - A) Obligación principal y extensión de la hipoteca a la obligación de intereses.
  - B) Hipotecas especiales por razón de la obligación asegurada:
    1. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras.
    2. Hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición suspensiva o resolutoria.
    3. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito.
    4. Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador.
    5. Hipoteca en garantía de letras de cambio.
    6. Hipoteca en garantía de rentas y prestaciones periódicas.
  
2. Contenido del derecho de hipoteca: derechos del acreedor anteriores y posteriores al vencimiento de la hipoteca.- Derechos y obligaciones del dueño de la cosa.

## LECCIÓN 12ª

### LA HIPOTECA INMOBILIARIA (Continuación)

1. El poder de disposición del acreedor hipotecario. La cesión de créditos hipotecarios.- Modificaciones de la hipoteca.-El cambio de rango.- Compraventa de finca hipotecada.
2. Realización de la hipoteca. la acción hipotecaria:
  - A) Concepto.
  - B) Objeto y legitimación.
  - C) Duración.
  - D) Procedimientos para hacer efectivo el crédito hipotecario:
    1. El procedimiento ejecutivo ordinario.
    2. El procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.
    3. El procedimiento judicial sumario del arto 131 de la Ley Hipotecaria.
  - E) Liquidación de cargas.
3. Hipotecas legales: concepto y clases.- Hipotecas legales tácitas.- Hipotecas legales expresas: casos y régimen legal.
4. Extinción de la hipoteca.

## LECCIÓN 13ª

### LAS MODERNAS GARANTÍAS REALES MOBILIARIAS

1. Consideraciones sobre la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento de posesión. Antecedentes legislativos.
2. La hipoteca mobiliaria: Concepto y caracteres.- Constitución:
  - A) Elementos personales
  - B) Elementos reales: obligaciones garantizables.  
Cosas hipotecables.
  - C) Elementos formalesContenido:
  - A) Extensión del derecho de hipoteca
  - B) Efectos: derechos y limitaciones del hipotecante.  
Derechos del acreedor hipotecario. Extinción.

3. La prenda sin desplazamiento: Concepto y caracteres.- Constitución:

- A) Elementos personales
- B) Elementos reales: obligaciones garantizables. Cosas pignoras.
- C) Elementos formales

Contenido:

- A) Derechos y obligaciones del pignorante
- B) Derechos del acreedor pignoraticio

Extinción

## **LECCIÓN 14ª**

### **EL DERECHO DE ANTICRESIS**

1. Concepto, antecedentes y naturaleza.- Constitución.- Objeto.- Forma.
2. Contenido de la anticresis.
3. Su extinción.

### **C) LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN**

## **LECCIÓN 15ª**

### **LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN, EN GENERAL**

1. Los derechos reales de adquisición en general: Concepto.-Caracteres.- Naturaleza jurídica.
2. Clases de derechos reales de adquisición.



3. Estructura de los derechos reales de adquisición.
4. Plazo de ejercicio.
5. Colisión de Derechos de adquisición.

### **LECCIÓN 16ª**

#### **DERECHOS LEGALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

1. Derechos legales de adquisición preferente:
  - A) El retracto de comuneros y el de colindantes.
  - B) El retracto de coherederos.
  - C) Tanteo y retracto en la enfiteusis.
  - D) El retracto de los arrendatarios y aparceros rústicos.
  - E) Tanteo y retracto del arrendatario urbano.
  - F) Tanteo y retracto del arrendador de local de negocio.

### **LECCIÓN 17ª**

#### **DERECHOS VOLUNTARIOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

1. Los derechos voluntarios de adquisición: posibilidad de establecerlos. Casos.- Oponibilidad a tercero.- Reglas reguladoras.
2. El retracto convencional: Concepto.- Naturaleza jurídica y forma.- Aplicabilidad a otras enajenaciones.- Legitimación.-Plazo de ejercicio.- Prestaciones que debe realizar el vendedor para retraer.- Disposiciones del Código civil para determinados casos concretos.
3. El derecho de opción: Concepto y regulación legal.
4. Causas de extinción de los derechos reales de adquisición. Examen de la renuncia.