

Programa de
DERECHO CIVIL III
(Derechos reales. Derecho inmobiliario registral)

Prof. Dr. Pedro de Pablo Contreras
Catedrático de Derecho Civil

PRIMERA PARTE: EL SISTEMA DE LOS DERECHOS REALES

Lección 1. Los derechos reales: concepto y clases . 1. El derecho real y sus caracteres. 2. Diferencia con los derechos de obligación. Derechos reales *in faciendo* y obligaciones *propter rem*. 3. Clasificación de los derechos reales: A) La propiedad como paradigma y base del sistema. B) Los derechos reales limitados de goce. C) Los derechos reales de adquisición. C) Los derechos reales de garantía. 4. El sistema español de derechos reales: ¿*numerus clausus* o *numerus apertus*?

Lección 2. El objeto de los derechos reales . 5. Cosas y bienes. Los bienes inmateriales. 6. Inmuebles por naturaleza: las fincas. 7. Individualización de las fincas: A) Cerramiento. B) Deslinde y amojonamiento. 8. Subrogación real inmobiliaria: las reparcelaciones urbanísticas y la concentración parcelaria. 9. La accesión en bienes inmuebles. Excepciones al principio *superficies solo cedit*: propiedad horizontal, superficie, sobre y subedificación y plantación (remisión); en particular, la llamada *accesión invertida*. 10. Los bienes muebles. Adjunción, confusión y especificación.

Lección 3. La publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles: el Registro de la Propiedad . 11. La publicidad de los derechos reales: planteamiento general. 12. La publicidad registral: el Registro de la Propiedad. 13. La finca registral. A) Inmatriculación. B) Modificaciones en la finca. C) Relaciones entre finca registral y finca material. 14. Actos y derechos inscribibles. El titular registral. 15. Asientos que se practican en el Registro: A) Idea general. B) La inscripción y sus efectos: en particular, la presunción de exactitud. C) Las notas marginales. D) Las anotaciones preventivas. E) La cancelación. F) Caducidad de los asientos. G) Inexactitud, nulidad y rectificación de los asientos. 16. El procedimiento registral. A) Documentos inscribibles. B) El asiento de presentación. C) La calificación. D) El requisito del tracto sucesivo. Reanudación del tracto. 17. La publicidad formal. 18. El Registro de bienes muebles.

Lección 4. La ordenación de los derechos reales . 19. En general. 20. Prioridad de los derechos reales sobre bienes inmuebles y Registro de la propiedad. A) Determinación de la prioridad registral. B) El cierre registral. C) Posposición, permuta y reserva de puestos. 21. La prioridad y el Registro de bienes muebles.

SEGUNDA PARTE: LA POSESIÓN. ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

Lección 5. La posesión . 20. Concepto, fundamento e historia. 21. Las clases de posesión y sus diferentes efectos. A) Posesión natural y posesión civil. B) Posesión en

concepto de dueño y posesión en concepto distinto. C) Posesión mediata y posesión inmediata. D) Posesión de buena fe y posesión de mala fe. 22. Objeto de la posesión. 23. Adquisición y pérdida de la posesión. La presunción de posesión derivada de la inscripción en el Registro de la Propiedad. 24. Adquisición de frutos y liquidación de situaciones posesorias.

Lección 6. Protección de la posesión y del derecho a poseer . 25. Protección de la posesión: los interdictos y la acción de desahucio. 26. Protección de la posesión *ad usucapionem*: la acción publiciana. 27. Derechos reales que comportan la facultad de poseer: las acciones reales de reintegración posesoria. A) La acción reivindicatoria. B) La acción negatoria. C) La acción confesoria. 28. La acción real registral.

Lección 7. Adquisición de los derechos reales. La ocupación . 29. La adquisición de los derechos reales: esquema general. 30. La ocupación. 31. El hallazgo. 32. El tesoro oculto.

Lección 8. La tradición . 33. Adquisición derivativa *inter vivos*: el sistema del título y el modo. 34. La tradición. 35. Tradición instrumental y tradición consensual. 36. Inscripción, tradición y causa. El consentimiento formal del titular registral. 37. La inscripción constitutiva.

Lección 9. Adquisiciones a non domino . 38. De bienes muebles: el art. 464 Cc. 39. De bienes inmuebles: la llamada “fe pública registral”. A) Inoponibilidad y fe pública. B) Requisitos de la protección registral.

Lección 10. La usucapión . 40. Usucapión y prescripción: A) Modo de operar de la usucapión. B) Renuncia a la usucapión ganada. 41. Derechos usucapibles. 42. La posesión *ad usucapionem*. A) Posesión en concepto de dueño. B) Posesión pública. C) Posesión pacífica. D) Posesión no interrumpida. *Successio* y *accessio possessionis*. 43. La usucapión ordinaria. Función. Requisitos y plazos. 44. La usucapión extraordinaria. 42. La usucapión *contra tabulas*.

TERCERA PARTE: PROPIEDAD Y DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE.

Lección 11. La propiedad . 45. Concepto, naturaleza y fundamento. 46. El problema del contenido del derecho de propiedad. 47. La propiedad como derecho público subjetivo. A) La reserva de ley. B) El "contenido esencial" del derecho de propiedad. C) Límites y limitaciones del derecho de propiedad. D) La expropiación. 48. La propiedad como derecho subjetivo privado. 49. Dominio público y propiedad privada. Los bienes comunales. 50. Las concesiones administrativas. A) Aguas. B) Minas. 51. Las autorizaciones administrativas y el derecho de propiedad. A) Los llamados “derechos de producción”. B) Aprovechamientos urbanísticos. C) La caza.

Lección 12. Limitaciones jurídico-privadas de la propiedad . 52. Planteamiento general. 53. Las relaciones de vecindad. 54. Las llamadas servidumbres legales. 55. Limitaciones a la facultad de disposición del propietario. A) Unidades mínimas de cultivo. B) Prohibiciones de disponer. 56. Otras limitaciones del derecho de propiedad.

Lección 13. Copropiedad y comunidad . 57. La comunidad en general. 58. La copropiedad por cuotas. 59. Otras comunidades por cuotas. 60. La coposesión. 61.

Comunidades de tipo “germánico”. 62. La medianería. 63. Propiedad dividida por aprovechamientos.

Lección 14. Regímenes jurídicos inmobiliarios . 64. Los regímenes jurídicos inmobiliarios. 65. La propiedad horizontal. 66. Aprovechamiento de inmuebles por turnos.

Lección 15. Los llamados bienes inmateriales . 67. En general. 68. La propiedad intelectual: A) Concepto, objeto y contenido. B) El derecho moral. C) Los derechos de explotación. Transmisión: en particular, el contrato de edición. D) El Registro de la Propiedad Intelectual.

Lección 16. El usufructo. Los derechos de uso y habitación . 69. El usufructo: concepto y caracteres. 70. Constitución. 71. Facultades y deberes del usufructuario. 72. Posición jurídica del propietario. 73. Extinción y liquidación. 74. Usufructos especiales: A) Sobre cosas deteriorables. B) Sobre cosas consumibles. C) Sobre árboles y plantaciones. D) Usufructo de rebaño. E) Usufructo de derechos. F) Usufructo de un patrimonio. 75. Los derechos reales de uso y habitación.

Lección 17. Las servidumbres . 76. Concepto y evolución histórica. Servidumbres prediales y servidumbres personales. 77. Clasificación de las servidumbres. 78. Constitución: en particular, la usucapión de las servidumbres. Constitución forzosa de servidumbres. 79. Contenido. 80. Modificación y extinción de las servidumbres.

Lección 18. Censos. Derecho de superficie. Derechos de sobre y subedificación . 81. Los censos enfitéutico, reservativo y consignativo. 82. El derecho de superficie. 83. Los derechos de sobreelevación y subedificación.

CUARTA PARTE: DERECHOS REALES DE GARANTÍA .

Lección 19. Los derechos reales de garantía. Prenda y anticresis. 84. Los derechos reales de garantía: concepto, clases y principios básicos. 85. La prenda: A) Concepto y caracteres. B) Constitución. C) Contenido. D) Extinción. 86. La prenda irregular. 87. Prenda sobre derechos. 88. La anticresis.

Lección 20. La hipoteca. 89. Concepto, caracteres y función económica de la hipoteca. 90. Relaciones entre el derecho real de hipoteca y el derecho de crédito. 91. Tipos de hipoteca: A) Voluntarias y legales. B) Expresas y tácitas. C) De tráfico y de seguridad. 92. Los sujetos de la relación hipotecaria. 93. Constitución de la hipoteca. 94. Obligaciones garantizables con hipoteca. Extensión de la hipoteca en cuanto al crédito garantizado. 95. El objeto de la hipoteca. Extensión de la hipoteca en cuanto al objeto. 96. La posición jurídica del acreedor hipotecario: A) Conservación del valor del bien hipotecado: la acción de devastación. B) Preferencia y prioridad del acreedor hipotecario. C) La cesión de créditos hipotecarios. Subrogación en el crédito hipotecario. Modificación: en particular, la llamada *ampliación* de hipoteca. D) La ejecución hipotecaria. 97. La posición jurídica del tercer poseedor. Enajenación de finca hipotecada. 98. Extinción de la hipoteca. 99. La *eurohipoteca*.

Lección 21. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. 100. Concepto, función y principios comunes. 101. La hipoteca mobiliaria. 102. La prenda sin desplazamiento de posesión.

QUINTA PARTE: DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN .

Lección 22. Los derechos reales de adquisición. 103. Concepto, caracteres y naturaleza. Derechos de adquisición preferente a favor de la Administración. 104. Fuentes. 105. Concurrencia y prelación.

Lección 23. Tanteos y retractos. El derecho de opción. 106. Tanteos y retractos legales: A) Supuestos: a) Retracto de comuneros y colindantes. b) Retracto de coherederos. c) Tanteo y retracto en la enfiteusis. d) Derechos de adquisición preferente en la legislación arrendaticia. B) Ejercicio. C) Efectos. 107. Tanteo y retracto convencionales. 108. El derecho de opción con eficacia real.