



PRESENTACIÓN

- **Breve descripción de la asignatura:** En esta asignatura se estudian los derechos reales (propiedad, derechos reales limitados de goce y uso, y derechos reales limitados de garantía) los cuales constituyen uno de los pilares del Derecho privado patrimonial. Se trata, por tanto, de una de las asignaturas básicas para la formación de un jurista.
- **Carácter:** Obligatoria
- **ECTS:** 6
- **Curso y semestre:** 5º curso, 2º semestre
- **Idioma:** español
- **Título:** Doble Grado Derecho/ Relaciones Internacionales/Economía/Filosofía
- **Módulo y materia de la asignatura:** Derechos Reales
- **Profesor responsable de la asignatura:** Prof. Rebeca Fariña Fariña
- **Horario:** clases expositivas: lunes de 10 a 12h Aula 15 Amigos. A excepción del 4 de marzo en que tendremos la clase en el Seminario B4. clases prácticas: jueves de 18 a 19,30h Seminario 14 Amigos.

COMPETENCIAS

Competencias básicas

CB1- La comprensión de conocimientos en un área de estudio que parte de la base de la educación secundaria general, y se suelen encontrar a un nivel que, si bien se apoya en libros de textos avanzados, incluye también algunos aspectos que implican unos conocimientos procedentes de la vanguardia de su campo de estudio.

CB2- La adquisición de competencias relativas a la argumentación jurídica y la resolución de problemas dentro del concreto área de estudio que abarcan los Derechos reales, así como la capacidad de aplicar dichos conocimientos en su ámbito profesional.

CB3- La capacidad para interpretar datos relevantes en su área de estudio y emitir juicios reflexivos y profundos sobre temas relevantes de índole social, científica o ética.

CB4- La adquisición de habilidades comunicativas que les permitan transmitir información, ideas, problemas y soluciones a un público tanto especializado, como no especializado.

CB5- El desarrollo de aquellas habilidades de aprendizaje necesarias para emprender estudios posteriores con un alto grado de autonomía.

Competencias generales

CG1- Poseer un conocimiento general de la disciplina y la metodología jurídicas que permita el ejercicio de actividades de carácter profesional en el ámbito del Derecho o la adquisición de los títulos complementarios exigidos por la ley para determinadas actividades profesionales.



CG2- Expresar y transmitir adecuadamente ideas complejas que permitan comunicar, de manera oral y escrita, soluciones fundadas en Derecho a un público especializado o no.

CG3- Localizar y gestionar correctamente las fuentes jurídicas, tanto legales, jurisprudenciales y doctrinales.

Competencias específicas

CE12- Conocer el régimen jurídico de la propiedad y de los derechos reales en cosa ajena.

Objetivos de contenidos. Al finalizar esta asignatura, el alumno debe ser capaz de:

- Conocer el contenido de los distintos derechos reales, derechos que se articulan en torno a las relaciones que median entre las personas y las cosas: propiedad, posesión, derechos de disfrute y derechos de garantía.
- Conocer la dinámica y funcionamiento de estos derechos, así como sus medios de ejercicio y defensa, y la problemática que plantean o pueden plantear en la práctica.

Habilidades que el alumno debe desarrollar:

- Empleo adecuado de la terminología y el razonamiento jurídico en relación a los contenidos de la asignatura, tanto a nivel oral como escrito.
- En particular: 1. comprender los términos; 2. emplearlos con propiedad; y 3. exponer las argumentaciones jurídicas con precisión, concisión y orden.
- Manejo de las fuentes del conocimiento del Derecho, en concreto leyes y jurisprudencia relacionadas con la materia.
- Capacidad de reconocer los problemas y los intereses en juego en un supuesto de hecho.

PROGRAMA

PRIMERA PARTE: ASPECTOS GENERALES DE LOS DERECHOS REALES, POSESIÓN Y PROPIEDAD

Tema 1. Los derechos reales

1. El derecho real: concepto, caracteres y contenido. Summa divisio: bienes muebles y bienes inmuebles.
2. Distinción entre derecho real y derecho de crédito. Figuras intermedias.
3. Clasificación de los derechos reales.
4. La autonomía privada en la creación de los derechos reales.

Tema 2. La posesión

1. Concepto y clases.
2. Sujeto y objeto de la posesión.
3. Adquisición y pérdida de la posesión.



4. Efectos de la posesión: protección de la posesión, presunciones posesorias, protección de la apariencia y función legitimadora.

5. Liquidación del estado posesorio.

Tema 3. La dinámica de los derechos reales

1. Sistemas de adquisición y transmisión de los derechos reales: a. Adquisición derivativa *inter vivos*: título y modo (*traditio*); b. Adquisición originaria *inter vivos*: ocupación, accesión, usucapión, adquisiciones a non domino.

2. Ocupación: a. Concepto y requisitos; b. Ocupación de cosas muebles, hallazgo y tesoro; c. Ocupación de inmuebles; d. Ocupación de animales.

3. Accesión: concepto, accesión de bienes muebles, accesión de bienes inmuebles.

4. Usucapión: a. Regulación en el CC; b. Clases de usucapión: ordinaria y extraordinaria; c. Requisitos generales y especiales de la usucapión; d. Renuncia a la usucapión.

5. Adquisiciones a non domino.

Tema 4. Pérdida y extinción de los derechos reales.

1. Extinción de los derechos reales. Pérdida absoluta y relativa.

2. Pérdida de la cosa y salida del comercio. Expropiación forzosa.

3. La consolidación

4. El abandono y la renuncia.

5. No uso y prescripción extintiva.

Tema 5. El derecho de propiedad

1. La propiedad en el Código civil y en la Constitución.

2. Concepto y caracteres.

3. Contenido del derecho de propiedad: facultades del propietario.

4. Los límites y limitaciones de la propiedad: prohibiciones de disponer y relaciones de vecindad.

5. La medianería.

Tema 6. La protección jurídica de la propiedad



Universidad de Navarra

1. Acciones protectoras del derecho de propiedad: reivindicatoria, declarativa, negatoria, publiciana, tercería de dominio, deslinde.
2. La reivindicación mobiliaria: el art. 464 del Código civil.

Tema 7. La comunidad de bienes

1. Concepto y fuentes
2. Clases de comunidad
3. Principios rectores de la comunidad de bienes: la copropiedad por cuotas
4. Contenido de la situación de comunidad: derechos y obligaciones, disposición de la cuota (régimen legal)
5. Extinción de la comunidad.

SEGUNDA PARTE: PROPIEDADES ESPECIALES

Tema 8. La propiedad intelectual

1. Concepto, fundamento y naturaleza.
2. Fuentes de regulación de la propiedad intelectual
3. Objeto y sujeto.
4. Contenido: a. Derechos morales; b. Derechos de explotación; c. Otros derechos; d. Límites.
5. Duración.
6. Mecanismos de protección de la propiedad intelectual: a) Registro de la Propiedad Intelectual y alternativas (los registros digitales), b) Entidades de gestión colectiva, c) Símbolos o indicaciones de reservas de derechos, d) Protección judicial de la propiedad intelectual.

Tema 9. La propiedad horizontal

1. Concepto, constitución y ámbito de aplicación
2. Elementos privativos y comunes.
3. Derechos y deberes de los propietarios.
4. Órganos.

TERCERA PARTE: LOS DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE



Tema 10. Los derechos reales limitados. Aspectos generales

1. Definición y características generales.
2. Las categorías de los derechos reales limitados.
3. Las relaciones entre los derechos reales limitados y la propiedad.
4. La relación de los derechos reales limitados entre sí.
5. La prioridad y el rango de los derechos reales en relación con el Registro de la Propiedad.

Tema 11. Derechos reales limitados en particular.

1. El usufructo: a. Concepto. Caracteres y sujetos, b. Constitución, c. Contenido: derechos y obligaciones del usufructuario, derechos y obligaciones del nudo propietario, d. Modificación y extinción, e. Usufructos especiales, f. Inscripción del usufructo en el Registro de la Propiedad.
2. Los derechos de uso y habitación.
3. El derecho de aprovechamiento por turno: régimen jurídico, concepto, constitución, contenido, transmisión y extinción.
4. Las servidumbres: a. Concepto, caracteres y clases, b. Constitución, c. Contenido, d. Extinción.
5. Derecho de superficie.

CUARTA PARTE: DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Tema 12. Los derechos reales de garantía. Aspectos generales

1. Introducción: concepto y tipos: prenda, hipoteca, anticresis.
2. Caracteres: a. Naturaleza real de la garantía (inherencia, reipersecutoriedad); b. Accesoriedad; c. Indivisibilidad.
3. Disposiciones del Código civil comunes a la prenda y la hipoteca: a. Sujetos. Fidor real; b. Promesa de prenda o hipoteca; c. El *ius distrahendi* y la prohibición de pacto comisorio.

Tema 13. La hipoteca inmobiliaria (1)

1. Concepto y función económica de la hipoteca inmobiliaria.
2. Naturaleza jurídica y relaciones entre el derecho real de hipoteca y el derecho de crédito garantizado.
3. Caracteres y clases de hipoteca.



4. Estructura de la hipoteca: a. Los sujetos de la relación hipotecaria; b. El objeto de la hipoteca. Cosas y derechos que pueden ser hipotecados. Extensión objetiva de la hipoteca; c. Obligaciones que pueden ser garantizadas con hipoteca.

5. La constitución de la hipoteca: elementos formales.

Tema 14. La hipoteca inmobiliaria (2)

1. Contenido:

a. Facultades del acreedor hipotecario (fase de seguridad): 1- Facultades de conservación del valor de los bienes hipotecados. Acción de devastación; 2- Facultades de disposición del crédito hipotecario; 3- Vencimiento anticipado de la obligación garantizada.

b. Facultades del deudor hipotecario: 1- Transmisión del bien hipotecado: transmisión del bien hipotecado y tercer poseedor, transmisión de la finca con asunción de deuda, transmisión sin asunción de deuda; 2- Transmisión del crédito hipotecario.

2. Preferencia y prelación del crédito hipotecario. El rango hipotecario.

3. La ejecución de la hipoteca (fase de realización del valor del bien): a. Vía judicial: acción real (hipotecaria) y acción personal; b. Vía extrajudicial: venta extrajudicial del bien hipotecado.

4. Extinción y cancelación de la hipoteca.

Tema 15. Otros derechos reales de garantía. Derechos reales de garantía sobre bienes muebles.

1. Prenda posesoria: a. Concepto y caracteres. b. Constitución del derecho real de prenda, c. Contenido del derecho de prenda. Derechos y obligaciones de las partes, d. Extinción, e. El incumplimiento y la ejecución, f. La prenda irregular, g. La prenda sobre créditos.

2. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento: a. Introducción. Requisitos comunes a la hipoteca mobiliaria y a la prenda sin desplazamiento. b. Hipoteca mobiliaria: 1. Reglas generales, 2. Modalidades en función del objeto, 3. La prenda sin desplazamiento: Requisitos objetivos y formales; Contenido; c. Los procedimientos de ejecución de realización del valor de la cosa mueble hipotecada y de la cosa pignorada.

Tema 16. El Registro de la propiedad

1. Concepto y finalidad. Principios registrales.

2. Derechos publicables en el Registro.

3. La finca como base de la organización del Registro. Inmatriculación.

4. El procedimiento registral: principios, títulos inscribibles y fases.

5. La calificación registral. Recursos.



Universidad de Navarra

6. Principios de prioridad y de tracto sucesivo.
7. Asientos registrales: concepto y clases.

Tema 17. Efectos del Registro

1. Efectos de la inscripción registral.
2. Inscripción y tradición.
3. Inscripción y actos y contratos nulos.
4. El principio de legitimación registral. La tercería registral.
5. El principio de fe pública registral.
6. Anotaciones preventivas de demanda y de embargo.
7. Notas marginales

ACTIVIDADES FORMATIVAS

Análisis de jurisprudencia

Resolución de casos prácticos

Elaboración de dictámenes

Presentaciones

EVALUACIÓN

CONVOCATORIA ORDINARIA

- **Evaluación continua: 40%**
- 10% participación individual
- 10% resolución de prácticas y otras actividades en grupo
- 20% examen parcial
- **Examen final: 60%**

Para poder sumar la nota acumulada durante el curso, es imprescindible aprobar el examen final con un 5 sobre 10. Es decir, **aprobar el examen final es requisito indispensable** para aprobar la asignatura.

Faltas de asistencia: se admiten una falta de asistencia no justificada a las clases prácticas. Las siguientes faltas no justificadas se penalizarán con un 0 que computan en la nota de evaluación continua.

CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA



Universidad de Navarra

Los criterios de evaluación en la **convocatoria extraordinaria** serán los mismos que en el convocatoria ordinaria. Se mantendrá la nota acumulada con los porcentajes arriba indicados y se sumará a la nota obtenida en el examen de recuperación siempre que ésta sea igual o superior a 5 sobre 10.

HORARIOS DE ATENCIÓN

Dra. Rebeca Fariña Fariña (rfarina@unav.es)

- Despacho: 1731, Edificio Ismael Sánchez Bella, Planta 1
- Horario de tutoría:

BIBLIOGRAFÍA

Manuales recomendados

MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., DE PABLO CONTRERAS, P., PÉREZ ÁLVAREZ, M.A., *Curso de Derecho civil, Tomo III. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Edisofer, Madrid, 5ª ed., 2020 [Localízalo en la Biblioteca](#)

DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de derecho civil, vol. III, tomo 1 (Derechos reales en general) y tomo 2 (Derechos reales en particular)*, Tecnos, Madrid, 10ª ed., 2019. [Localízalo en la Biblioteca](#),

Bibliografía complementaria

AA.VV., *Curso de derecho civil, Tomo III. Derechos reales y registral inmobiliario*, (SÁNCHEZ CALERO, F.J., coordinador), Valencia, Tirant lo Blanch, 2021. [Localízalo en la Biblioteca](#)

LACRUZ BERDEJO, L., *Elementos de Derecho civil III, v. I, Derechos reales. Posesión y Propiedad; v. II*, Dykinson, Madrid, 2008. [Localízalo en la Biblioteca](#)

LACRUZ BERDEJO, L., *Elementos de Derecho civil III, v. II, Derechos reales limitados. Situaciones de cotitularidad*, Dykinson, Madrid, 2009, [Localízalo en la Biblioteca](#)