Universidad de Navarra

Derechos reales (Doble)
Guía docente 2026-27

PRESENTACIÓN

imagen derechos reales. Guia docente.jpg

Breve descripción:

En esta asignatura se estudian las distintas formas de influencia de la persona sobre los bienes (ya sean materiales o inmateriales, muebles o inmuebles) que el ordenamiento jurídico configura: posesión, derecho de propiedad (su concepción tradicional, propiedades especiales, copropiedad) y derechos reales limitados (en particular los derechos reales limitados de goce y de garantía). Se hace una aproximación al nacimiento, contenidos, función, estructura y regulación de cada una de las figuras, desde una perspectiva teórico-práctica.

Su estudio se ve completado con la referencia al Registro de la Propiedad como cauce para dar publicidad a las alteraciones con trascendencia jurídica que afectan a los bienes inmuebles.

Esta rama del Derecho civil forma parte de la columna vertebral del Derecho privado patrimonial, lo que la convierte en una de las asignaturas básicas para la formación de un jurista.

- **Titulación**: Doble Grado en Derecho y Economía/Ade. Facultad de Derecho
- **Módulo/Materia**: Módulo III. Derecho privado: Derecho de la persona, familia, sucesiones y derechos reales
- **ECTS**: 6 ects. (150 hs.)
- **Curso, semestre**: 5º, 1er semestre
- **Carácter**: obligatorio
- **Profesorado**: Prof. Dra. Dña. Verónica San Julián Puig
- **Idioma**: castellano
- **Aula:** Martes, Grupo A, Seminario 014 Ed. Amigos y Grupo B, Aula 104 Ed. Amigos; Jueves, aula 0 Ed. Arquitectura.
- **Horario**: Martes, Grupo A, de 16 a 17,15hs y Grupo B de 17,30 a 18,45hs.; Jueves a las 16hs.

RESULTADOS DE APRENDIZAJE (Competencias)

Competencias básicas

CB1 - 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.

CB2 - 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.

CB3 - 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.

CB4 - Que los estudiantes puedan transmitir información, ideas, problemas y soluciones a un público tanto especializado como no especializado.

CB5 - Que los estudiantes hayan desarrollado 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.

PROGRAMA

TEMA 1: LOS DERECHOS REALES

I. La figura teórica del derecho real.– II. La distinción entre derechos reales y de crédito.– III. Los tipos de derechos reales. Derechos reales discutidos– IV. El juego de autonomía de la voluntad en la creación de los derechos reales. Los derechos reales atípicos- V. Contenido del derecho real: las facultades agrupadas en la titularidad del derecho real (prohibiciones de disponer: remisión al tema 4.II).

TEMA 2: DINÁMICA DE LOS DERECHOS REALES

ADQUISICIÓN Y TRANSMISIÓN LOS DERECHOS REALES: I. Introducción: La adquisición del dominio y de los derechos reales- II. Los sistemas de adquisición y transmisión de los derechos reales. III. El sistema español (la traditio).- IV. Adquisiciones a non domino.

EXTINCIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES: I. La pérdida de la cosa (absoluta y relativa; pérdida y salida del comercio. Expropiación forzosa).- II. La consolidación.- III. El abandono y la renuncia.- IV. Revocación.- V. No uso y prescripción extintiva.

TEMA 3: LA POSESIÓN

I. Introducción.- II. Clases de posesión.- III. Adquisición de la posesión.– IV. Presunciones posesorias.- V. Protección de la posesión.– VI. Extinción de la posesión.– VII. La liquidación del estado posesorio.- VIII. Posesión y usucapión.

TEMA 4: LA PROPIEDAD

I. Introducción: La propiedad en el Código civil y en la Constitución.– II. Límites y limitaciones a la propiedad (en particular, las prohibiciones de disponer).- III. Modos originarios de adquirir la propiedad: A) La accesión; B) La ocupación; c) El hallazgo; D) El tesoro.- IV. La defensa de la propiedad: A) La acción reivindicatoria. La reivindicación mobiliaria; B) La acción declarativa; C) La acción negatoria; D) Tercería de dominio; E) Las acciones de deslinde y amojonamiento.

TEMA 5: LA COMUNIDAD DE BIENES

I. Concepto y clases de comunidad de bienes.– II. El contenido de la situación de comunidad.- III. Extinción de la comunidad. La división de la cosa común.

Universidad de Navarra

TEMA 6: PROPIEDADES ESPECIALES

PROPIEDAD INTELECTUAL: I. Las creaciones intelectuales como objeto de propiedad.– II. Fuentes de regulación de la propiedad intelectual.– III. La propiedad intelectual: objeto y sujeto.– IV. Contenido. A) Derechos morales. B) Derechos de explotación. C) Otros derechos. D) Límites. – V. Duración.– VI. Protección judicial.– VII. El Registro de la Propiedad Intelectual.

PROPIEDAD HORIZONTAL: I. La propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico.– II.. El título constitutivo de la propiedad horizontal y constitución de la propiedad horizontal.– III. La cuota en la propiedad horizontal.– IV. Elementos privativos y comunes en la propiedad horizontal.– V. Derechos y obligaciones de los propietarios.– VI. Administración y gestión de la comunidad de propietarios.- VII. Extinción de la propiedad horizontal.

TEMA 7: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

I. Concepto y finalidad.- II. Derechos y títulos inscribibles en el Registro.- III. La finca como base de la organización del Registro: inmatriculación.- IV. Procedimiento registral. Fases.- V. La calificación registral. Recursos.- VI. Asientos registrales.- VII. Principios registrales.- VIII. Efectos del Registro.

TEMA 8: LOS DERECHOS REALES LIMITADOS. EL DERECHO DE USUFRUCTO

LOS DERECHOS REALES LIMITADOS: I. Definición y características generales.– II. Las categorías de los derechos reales limitados.– III. Las relaciones entre los derechos reales limitados y la propiedad.– IV. La relación de los derechos reales limitados entre sí.– V. La prioridad y el rango de los derechos reales en relación con el Registro de la Propiedad.

EL DERECHO DE USUFRUCTO: I. Concepto.– II. Caracteres.– III. Objeto y sujetos.– IV. Constitución.– V. Derechos y obligaciones del usufructuario.– VI. Derechos y obligaciones del nudo propietario.- VII. La modificación y extinción del usufructo.

TEMA 9: OTROS DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE

LAS SERVIDUMBRES: I. Concepto y caracteres.– II. Clases de servidumbres.– III. La constitución de las servidumbres.– IV. El contenido de las servidumbres.– V. La defensa de las servidumbres.- VI. Modificación de las servidumbres.– VII. La extinción de las servidumbres.- VIII. Servidumbres personales.

EL DERECHO DE SUPERFICIE: I. Concepto y características del derecho real de superficie.– II. El problema de su regulación legal.– III. El derecho de superficie en la legislación sobre el suelo: A) Constitución; B) Contenido; C) Extinción.

TEMA 10: LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA. LA HIPOTECA INMOBILIARIA

LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: I. Concepto y características de las garantías reales. – II. Las disposiciones del Código civil sobre las garantías reales. A) La realización del valor del objeto gravado. El pacto comisorio. B) Indivisibilidad. C) El fiador real.- III. Tipología. IV. Las relaciones entre el derecho real de hipoteca y el derecho de crédito garantizado.

LA HIPOTECA INMOBILIARIA: I. Concepto, características y constitución de la hipoteca inmobiliaria.— II. El objeto de la hipoteca.- III. Los tipos de hipoteca. Las hipotecas especiales.– IV. La extensión objetiva de la hipoteca.- V.-El contenido de la hipoteca en la fase de seguridad: A) Defensa del acreedor hipotecario. B) Transmisión del bien hipotecado. C) Transmisión del crédito. D) Los derechos de preferencia y de prioridad del acreedor hipotecario: el rango de las hipotecas.– VI. El contenido de la hipoteca en la fase de realización del valor: A) Ejercicio judicial de la acción hipotecaria. B) Ejecución extrajudicial del bien hipotecado– VII. Extinción de la hipoteca.

TEMA 11: OTROS DERECHOS REALES DE GARANTÍA. DERECHOS REALES DE GARANTÍA SOBRE BIENES MUEBLES

LA PRENDA: I. La 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.

HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO.

ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para la consecución de las competencias señaladas, se prevén las siguientes ***actividades***:

· Estudio previo por parte del alumno de los capítulos correspondientes del Manual de la asignatura. En las clases se aclararán las dudas que ese estudio pueda suscitar.

· Realización de casos prácticos relativos a algunos de los aspectos más importantes de cada tema, con los que el alumno se ejercitará la aplicación práctica de los conocimientos y herramientas que va adquiriendo. El cuadernillo de casos prácticos se encuentra disponible en Adi.

· 2 Controles de conocimientos uno a principios de octubre y el otro a principios de noviembre.

-El primero (octubre): consistirá en varias frases incompletas que han de ser completadas con la palabra correcta.

-El segundo (noviembre): consistirá en varias afirmaciones cuya veracidad o falsedad habrá de justificarse.

· Examen final en diciembre. Será escrito. Consistirá en varias frases incompletas que han de ser completadas con la palabra correcta; varias afirmaciones cuya veracidad o falsedad habrá de justificarse; y un caso práctico. **Es imprescindible aprobar este examen para aprobar la asignatura y que se sume la nota acumulada del curso.**

Distribución del tiempo de dedicación:

Clases presenciales teórico-prácticas: 45 horas.

Trabajo de casos, comentario sentencias…: 30 horas.

Exámenes parcial y final: 3 horas.

Estudio personal del alumno: 72 horas.

Total de horas de dedicación del alumno: 150 horas

EVALUACIÓN

Convocatoria ordinaria

La evaluación se desarrollará conforme a las siguientes pautas:

-La **participación a lo largo del curso**, tiene un valor del 50% de la nota final. Se evaluará de la siguiente manera:

· Participación en clase, un 10%;

· La realización de una prueba de conocimientos en octubre, un 20%;

· Y, por último, la realización de una prueba de conocimientos en noviembre, un 20%.

-Se realizará un **examen final** escrito en diciembre de 2026 cuyo valor será el 60%. **Es imprescindible aprobar este examen para aprobar la asignatura. Es imprescindible aprobar este examen para que se sume la nota acumulada** por las actividades realizadas a lo largo del curso.

El examen consistirá en:

· Varias frases incompletas que han de ser completadas con la palabra correcta. Valor total del bloque 2 puntos.

· 4 afirmaciones a señalar si son verdaderas o falsas, justificando la respuesta. Valor total del bloque 4 puntos.

· 1 caso práctico con preguntas a resolver sin tener delante el Código Civil, ni leyes complementarias. Valor total del bloque 4 puntos.

Los **estudiantes con necesidades educativas especiales** deberán ponerse previamente en contacto con la Coordinación de Estudios de la Facultad para obtener la autorización correspondiente a las adaptaciones (por ejemplo, disponer de más tiempo en los exámenes). Dicha autorización deberá ser enviada por el alumno al profesor. Se recomienda realizar esta gestión al comienzo del cuatrimestre.

ATENCIÓN: Se recuerda que cualquier intento de fraude, copia, plagio u otro comportamiento irregular supone una infracción grave tal y como está contemplado en el título IV "Normas de disciplina académica de los estudiantes" dentro del Sistema de normas sobre la convivencia en la Universidad de Navarra" que tendrá las consecuencias ahí previstas.

Convocatoria extraordinaria:

Se realizará un examen escrito en junio de 2027 con el mismo formato del examen final de diciembre. Su valoración será la siguiente:

- En caso de que la nota acumulada de curso sea superior a 2 puntos, se aplicará el mismo porcentaje que en diciembre (60% examen, 40% nota acumulada del curso)
- En caso de que la nota acumulada de curso sea igual o inferior a 2 puntos, la valoración será 80% examen, 20% nota acumulada del curso.

Los alumnos de grado que lo soliciten podrán ser evaluados en la convocatoria extraordinaria aunque hayan superado la asignatura ese curso. Para ello deberán solicitar ser incluidos en el acta al menos cinco días naturales antes del comienzo del periodo de exámenes de esa convocatoria. La calificación final de la asignatura será la de la convocatoria extraordinaria, incluso aunque sea inferior que la obtenida con anterioridad.

HORARIOS DE ATENCIÓN

Dra. Verónica San Julián Puig (vsanjulian@unav.es)

· Despacho 1690 Edificio de Biblioteca

· Previa cita concertada personalmente o vía mail.

Universidad de Navarra

BIBLIOGRAFÍA

Imprescindible el empleo del **Código civil y leyes especiales** para el estudio y resolución de los casos prácticos propuestos.

General

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

· MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, DE PABLO CONTRERAS, PÉREZ ÁLVAREZ, *Curso de Derecho civil,* Tomo III. Derechos reales, ed. Edisofer, Madrid, 5ª ed., 2020. **ISBN:** 978-84-15276-93-7 Localízalo en la biblioteca

Especial

· RODRÍGO BERCOVITZ (DIR.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Intelectual*, Tecnos, Madrid, 5º ed., 2019.

· LOSCERTALES FUERTES, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Colex, Madrid, 14º ed., 2023.

· CARRASCO PERERA (DIR.), *Tratado de los derechos de garantía*, Aranzadi, Pamplona, 3º ed., 2015.

· REBOLLEDO VARELA (DIR.), *Tratado de las servidumbres*, Aranzadi, Pamplona, 3ª ed., 2013.