



| Guía docente          |   |                    |   |          |
|-----------------------|---|--------------------|---|----------|
| Datos Identificativos |   |                    |   | 2017/18  |
| Asignatura (*)        | Derechos Reales   | Código             | 612G01027   |          |
| Titulación            | Grao en Dereito   |                    |   |          |
| Descritores           |   |                    |   |          |
| Ciclo                 | Periodo   | Curso              | Tipo  | Créditos |
| Grado                 | 2º cuatrimestre   | Tercero            | Obligatoria   | 6        |
| Idioma                | CastellanoGallego   |                    |   |          |
| Modalidad docente     | Presencial  |                    |   |          |
| Prerrequisitos        |   |                    |   |          |
| Departamento          | Dereito Privado   |                    |   |          |
| Coordinador/a         | Busto Lago, José Manuel   | Correo electrónico | jose.busto.lago@udc.es  |          |
| Profesorado           | Busto Lago, José Manuel<br>Colina Garea, Rafael<br>Sande García, Pablo  | Correo electrónico | jose.busto.lago@udc.es<br>rafael.colina@udc.es<br>p.sande.garcia@udc.es |          |
| Web                   | <a href="http://www.dereito.udc.es/">http://www.dereito.udc.es/</a>   |                    |   |          |
| Descripción general   | <p>La asignatura denominada en el Plan de estudios que han de cursar los alumnos de Grado en Derecho, así como los de Doble Grado «Derecho - Administración de Empresas»; que se imparte en la UDC con la denominación «Derechos reales», está integrada, en sus contenidos, por el estudio de la segunda parte del «Derecho Patrimonial», cuya primera parte está constituida por el estudio de los derechos obligacionales y el Derecho de la contratación. El tráfico económico de los bienes y derechos supone la existencia de puntos de partida y de llegada, de modo que, al lado de la dinámica económica, coexiste una situación estática de los bienes y derechos con valor patrimonial o económico. Precisamente el objeto de atención de esta parte del Derecho Patrimonial está constituido por el estatuto jurídico -estático- de los bienes económicos: problemas de titularidad, de extensión y límites de los poderes del propietario, de extensión y límites de los derechos que atribuyen facultades de gestión, de explotación y de utilización de aquellos bienes a sujetos distintos del titular dominical. El alumno ha de ser consciente de que la organización de los derechos dominicales se presenta como una solución político-económica dada a las cuestiones que suscita la organización y la explotación de los recursos naturales, de la organización y explotación de la tierra, el urbanismo, la protección del patrimonio cultural, el mercado inmobiliario y financiero, etc. Por esta razón las normas básicas de esta materia se encuentran en la CE de 1978: El art. 33 de la CE reconoce la propiedad privada, al tiempo que precisa que la función social delimita su contenido. Además de las líneas primarias del sistema que se encuentran en el Texto Constitucional, es el Código Civil el cuerpo normativo esencial en esta materia. En particular, su Libro II (arts. 333 y ss) está destinado a la regulación &amp;quot;de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones&amp;quot;, ocupándose su Libro III de la adquisición y transmisión de la propiedad. También el Libro IV ?objeto fundamental de estudio en Derecho Patrimonial I- ha de tomarse en consideración, en cuanto contempla, bajo el aspecto contractual, determinados derechos de explotación sobre bienes ajenos (arrendamientos, aparcerías, censos,...), así como los derechos reales de garantía (anticresis, hipoteca y prenda). Pero el CC contiene una pequeña parte de la regulación de las materias que constituyen el objeto de esta asignatura, en tanto que han de tenerse en cuenta numerosas leyes especiales: La Ley Hipotecaria y su Reglamento, las Leyes sobre régimen del suelo ?estatales y autonómicas-, las Leyes reguladoras del estatuto jurídico de la propiedad rústica, así como las reguladoras de los bienes de dominio público -en especial la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas- y determinados derechos reales (v.gr., aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, derecho de superficie, hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, etc.).</p> <p>Encontrándonos en una Facultad de Derecho ubicada en la Comunidad Autónoma gallega, no podía desconocerse el estudio del Derecho civil patrimonial propio de Galicia. Se ha optado por su exposición y estudio en el seno de cada institución (comunidades de bienes, relaciones de vecindad, servidumbres, retractos, ...) y no por un estudio separado o independiente del mismo. A este propósito han de tenerse en cuenta dos Leyes fundamentales: la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia -en cuanto a sus contenidos en materia de comunidades de bienes, relaciones de vecindad y derechos reales (servidumbre de paso, retracto de graciosa y determinados derechos de adquisición preferente)- y la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común.</p> |                    |   |          |



## Competencias del título

| Código | Competencias del título   |
|--------|---|
| A1     | Conocimiento de las principales instituciones jurídicas.  |
| A2     | Conocer la función del derecho como sistema regulador de las relaciones sociales.   |
| A3     | Percibir el carácter sistemático del ordenamiento jurídico.   |
| A4     | Percibir el carácter interdisciplinar de los problemas jurídicos.   |
| A5     | Conocer los principios y valores constitucionales.  |
| A6     | Comprender las distintas manifestaciones del derecho en su evolución histórica y en su realidad actual.   |
| A7     | Conocer las estructuras jurídico-políticas de ámbito nacional e internacional.  |
| A8     | Conocimientos básicos de argumentación jurídica.  |
| A9     | Capacidad para el manejo de fuentes jurídicas (legales, jurisprudenciales y doctrinales).   |
| A10    | Capacidad para interpretar y analizar críticamente el ordenamiento jurídico.  |
| A11    | Capacidad para comprender y redactar documentos jurídicos.  |
| A12    | Manejo de oratoria jurídica (capacidad para expresarse apropiadamente en público).  |
| A13    | Dominio de las nuevas tecnologías aplicadas al derecho.   |
| A14    | Capacidad de elaboración de normas.   |
| A15    | Capacidad de negociación y mediación.   |
| B2     | 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 |
| B3     | 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                              |
| B4     | Que los estudiantes puedan transmitir información, ideas, problemas y soluciones a un público tanto especializado como no especializado   |
| B6     | Aprender a aprender.  |
| B7     | Resolver problemas de forma efectiva, valorando la importancia que tiene la investigación, la innovación y el desarrollo tecnológico en el avance socioeconómico y cultural de la sociedad.   |
| B8     | Aplicar un pensamiento crítico, lógico y creativo, entendiendo, también, la importancia de la cultura emprendedora.   |
| B9     | Trabajar de forma autónoma con iniciativa teniendo en cuenta la importancia del aprendizaje a lo largo de la vida.  |
| B10    | Trabajar de forma colaborativa.   |
| B11    | Comportarse con ética y responsabilidad social como ciudadano y como profesional.   |
| B12    | Comunicarse de manera efectiva en un entorno de trabajo, demostrando capacidad de expresión tanto oral como escrita en cualquiera de las lenguas oficiales de la comunidad autónoma, así como en un idioma extranjero.  |
| B13    | Capacidad para utilizar la red informática (Internet) en la obtención de información y en la comunicación de datos y, en general, capacidad para emplear las herramientas básicas de las TIC necesarias para el ejercicio de su profesión.                          |
| C1     | Expresarse correctamente, tanto de forma oral como escrita, en las lenguas oficiales de la comunidad autónoma.  |
| C2     | Dominar la expresión y la comprensión de forma oral y escrita de un idioma extranjero.  |
| C3     | Utilizar las herramientas básicas de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) necesarias para el ejercicio de su profesión y para el aprendizaje a lo largo de su vida.   |
| C4     | Desarrollarse para el ejercicio de una ciudadanía abierta, culta, crítica, comprometida, democrática y solidaria, capaz de analizar la realidad, diagnosticar problemas, formular e implantar soluciones basadas en el conocimiento y orientadas al bien común.     |
| C6     | Valorar críticamente el conocimiento, la tecnología y la información disponible para resolver los problemas con los que deben enfrentarse.  |

## Resultados de aprendizaje

| Resultados de aprendizaje | Competencias del título |
|---------------------------|-------------------------|
|---------------------------|-------------------------|



|   |   |                              |                |
|---|---|------------------------------|----------------|
| Conocimiento de la organización de los derechos dominicales en el sistema jurídico español y gallego  | A1<br>A2<br>A3<br>A4<br>A5<br>A6<br>A8<br>A9<br>A10<br>A11<br>A12<br>A14<br>A15 | B7<br>B8<br>B9               |                |
| Capacidad para el manejo de fuentes jurídicas (legales, jurisprudenciales y doctrinales), relacionadas especialmente con el sistema patrimonial | A1<br>A2<br>A3<br>A4<br>A5<br>A6<br>A8<br>A9<br>A10<br>A11<br>A12               | B7<br>B8<br>B10              |                |
| Capacidad de interpretar y analizar críticamente los problemas y las soluciones que se plantean en el ámbito de los derechos reales             | A1<br>A2<br>A3<br>A4<br>A5<br>A6<br>A8<br>A9<br>A10<br>A11<br>A12<br>A13<br>A15 | B7<br>B8<br>B9<br>B10<br>B11 | C1<br>C2<br>C4 |



|   |  |   |                |
|---|--|---|----------------|
| Capacidad de comprender diferentes documentos jurídicos que atañen a la constitución, dinámica, modificación y extinción de las relaciones jurídico-reales.                     | A1<br>A2<br>A3<br>A4<br>A5<br>A6<br>A8<br>A9<br>A10<br>A11<br>A12<br>A13<br>A14<br>A15 | B6<br>B7<br>B8<br>B9<br>B10<br>B12<br>B13 |                |
| Resolver problemas relacionados con la materia de forma efectiva  |  | B7<br>B8<br>B9<br>B10<br>B12<br>B13       |                |
| Manejo básico del sistema de funcionamiento del Registro de la Propiedad español.   | A1<br>A8<br>A9   | B7<br>B9                                  |                |
| Redactar documentos xurídicos: constitución de dereitos reais, minutas de actas notariais; así como a súa tramitación no Rexistro da Propiedade e no Catastro de Bens Inmóbles. | A7   | B11<br>B2<br>B3<br>B4                     | C3<br>C4<br>C6 |

| Contenidos  |   |
|---|---|
| Tema  | Subtema   |
| I.- INTRODUCCIÓN AL DERECHO PATRIMONIAL II.<br>TEORÍA GENERAL DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: | 1. Significado y posición sistemática del Derecho de cosas. 2. Caracteres distintivos de las relaciones jurídico reales. 3. Las obligaciones «propter rem».- 4. La figura del «ius ad rem» y su posible subsistencia en el Derecho español. 5. Clasificación de los derechos reales. 6. Derechos reales admitidos en la legislación española. La autonomía privada y los derechos reales.   |
| I.1.- Significado y posición sistemática del Derecho de cosas (o de bienes).                |   |
| I.2.-Los sujetos de la relación jurídico real.  | 1. Los sujetos de la relación jurídico real: a) Su determinación; b) La pluralidad de sujetos; c) El titular del derecho real como titular registral. La inscripción registral de la titularidad de derechos. Efectos derivados de la inscripción registral: El principio de legitimación registral y la acción real registral.   |
| I.3.-Objeto y contenido de la relación jurídico real.                                       | 1. Objeto de la relación jurídico real: a) los posibles objetos de la relación jurídico real; b) requisitos; c) la extensión objetiva de la relación jurídico real. 2.- Contenido de la relación jurídico real: a) facultades contenidas en el derecho real. b) las prohibiciones de disponer: i) Legales. Especial consideración de las V.P.O. ii) Convencionales.- iii) Judiciales y administrativas.- c) la lesión del derecho real. |



I.4.- Las comunidades de bienes. Supuestos de titularidad plural de la propiedad y de los derechos reales.

I.- Las comunidades de bienes (1): 1. Concepto. 2. Los tipos de comunidad. 3. Comunidad y propiedad «pro diviso». Supuestos relevantes de propiedad «pro diviso»- 4. La distinción entre comunidad y sociedades. 5. La naturaleza jurídica de la comunidad de bienes. 6. Los principios rectores de la comunidad de bienes: Comunidades romanas y germánicas.

II.- La comunidad de bienes (2) 1. Estructura. 2. Presupuestos. 3. Contenido de la comunidad de bienes: a) uso y disfrute de los bienes comunes. b) administración de los bienes comunes. c) la posesión de las cosas comunes. d) la enajenación de los bienes comunes. e) la conservación de los bienes comunes. f) el gravamen de la cosa común. g) las facultades sobre la cosa objeto de los derechos privados. 4. La extinción de la comunidad de bienes: a) causas. b) la facultad de pedir la división de la cosa común y sus límites. c) Naturaleza jurídica del acto de división de la cosa común. d) los procedimientos para llevar a cabo la división. e) la intervención de los acreedores y de los cesionarios en la división de la cosa común. f) los efectos de la división de la cosa común.

III.- Las comunidades especiales del Derecho civil propio de Galicia: 1. La comunidad en materia de aprovechamiento de las augas.- 2. Los «muiños de herdeiros».- 3. Las «agras e vilares».- 4. La serventía: A) Concepto; B) Naturaleza jurídica: comunidad germánica / comunidade de uso («serventía alternativa de agra»); C) Constitución y prurba de su existencia. Presunciones de serventía; D) Extinción.- 5. Los montes vecinales en mano común: a) La competencia de la CA para legislar en la materia.- b) Concepto y titularidad: La condición de «vecino».- c) La protección de los montes vecinales en mano común.- d) La clasificación de los montes vecinales en mano común.- e) La organización de la comunidad vecinal y la gestión del monte.- f) Los aprovechamientos de los montes vecinales en mano común.- 6. Los montes abertales, de voces, de fabeo o de varas.

IV.- La propiedad de casas por pisos 1. Terminología. 2. Concepto y transcendencia. 3. Evolución legislativa en el Ordenamiento jurídico español y regulación actual. 4. Naturaleza jurídica. 5. Elementos comunes, privativos y «procomunais».- 6. Régimen jurídico: a) La constitución del régimen de propiedad horizontal: el título constitutivo; b) derechos y obligaciones de cada propietario con relación a su piso o local; c) derechos y obligaciones de los propietarios en relación a los elementos comunes del edificio; d) particular consideración del régimen de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones; e) régimen de administración y de representación; f) adopción de acuerdos por la junta de propietarios, ejecución e impugnación; g) la extinción del régimen de propiedad horizontal. 7. Las urbanizaciones privadas.



|  |  |
|--|--|
| <p>I.5.- El nacimiento de la relación jurídico-real.</p>                                   | <p>1. La adquisición del dominio y la constitución de las relaciones jurídico reales. 2. La tradición y los acuerdos traslativos en el sistema de adquisición de los derechos reales: a) tradición y entrega de la cosa. b) la voluntad de transmitir y de adquirir. c) la entrega como comportamiento traslativo. d) las formas históricas y modernas de realizarse la tradición. La «traditio ficta»: tradición y acuerdo traslativo. e) la justa causa de la tradición. f) la naturaleza jurídica de la tradición. g) los mecanismos de adquisición derivativa de los derechos reales.- 3. Las adquisiciones «a non domino»: a) adquisiciones «a non domino» de bienes muebles.- b) adquisiciones «a non domino» de bienes inmuebles. La fe pública registral y la protección del tercero.- 4. La usucapión: a) Antecedentes históricos y concepto. b) Fundamento. c) Clases de usucapión. d) Requisitos comunes a toda usucapión. e) Requisitos de la usucapión ordinaria. f) Efectos de la usucapión y su extensión. g) La usucapión liberatoria.- h) La renuncia a la usucapión ganada. i) La usucapión y el Registro de la Propiedad: i') La usucapión «secundum tabulas».- i'') La usucapión «contra tabulas». i''') Usucapión liberatoria y Registro de la Propiedad.</p> |
| <p>I.6.- La modificación de la relación jurídico real (novación subjetiva y objetiva).</p> | <p>1. La modificación subjetiva de la relación jurídico real. 2. La modificación objetiva y la teoría de la accesión.- 3. Principios rectores del régimen jurídico de la accesión: a) Accesión industrial inmobiliaria. El supuesto de las construcciones extralimitadas (doctrina jurisprudencial: presupuestos y efectos).- b) Accesión natural inmobiliaria.- c) Accesión mobiliaria.</p>   |
| <p>I.7.- La extinción de la relación jurídico real.</p>                                    | <p>1. Las causas generales de extinción de la relación jurídico real. 2. Pérdida de la cosa. 3. La consolidación. 4. La renuncia: a) la renuncia del derecho real. b) la renuncia del titular del gravamen. c) La renuncia o abandono del dominio. Naturaleza, requisitos y efectos. 5. La revocación. 6. Prescripción extintiva y no uso.- 7. La caducidad.- 8. La expropiación forzosa: a) concepto y fundamento. b) naturaleza jurídica. c) clases. d) régimen jurídico.</p>  |



II.- LA POSESIÓN.

I.- La posesión (1). 1. Etimología, esencia y fundamento. 2. Naturaleza jurídica. 3. Valor funcional. 4. Evolución histórica de la posesión. 5. La posesión en los Ordenamientos jurídicos actuales.

II.- La posesión (2). Especies de posesión. 1. Posesión natural y posesión civil. La llamada posesión civilísima. 2. Posesión a título de dueño. Inversión del título posesorio. La figura del servidor de la posesión. 3. Posesión de buena y de mala fe. 4. La llamada posesión viciosa. Diversos supuestos. 5. La concurrencia de posesiones: posesión mediata e inmediata.

III.- La posesión (3). Estructura de la posesión. 1. El sujeto de la posesión. 2. Coposesión. 3. El objeto da posesión. Posesión y cuasiposesión. Cosas y derechos susceptibles de posesión.

IV.- La posesión (4). Vida jurídica de la posesión 1. Adquisición de la posesión: a) actos de adquisición de la posesión. b) la capacidad para adquirir la posesión. c) la representación en la adquisición de la posesión. d) la transmisión «mortis causa» de la posesión. 2. Conservación de la posesión.- 3. La pérdida de la posesión.

V.- La posesión (5). Contenido de la situación posesoria. 1. Las presunciones posesorias. 2. La defensa de la posesión: a) antecedentes históricos. b) presupuestos, clases y efectos de la defensa sumaria de la posesión (defensa «interdictal»). c) la cuestión de la subsistencia de la acción publiciana. d) la concurrencia contradictoria de posesiones. 3. La liquidación del estado posesorio y el régimen de frutos, gastos, mejoras y deterioros.- 4. La responsabilidad civil por los daños causados al poseedor de buena fe.



III.- LA PROPIEDAD.

I.- La propiedad (1) 1. Concepto y caracteres del derecho de propiedad según la doctrina. El concepto legal de derecho de propiedad. 2. Fundamento del derecho de propiedad. 3. Evolución histórica del derecho de propiedad en el Derecho positivo español. La función social de la propiedad privada en la C.E. 4. La desintegración del concepto unitario de propiedad.

II.- La propiedad (2) 1. Los sujetos de la relación jurídica dominical. 2. El objeto del dominio. 3. El contenido del dominio. 4. Examen de las acciones que lo protegen: A. La acción reivindicatoria: a) concepto y requisitos para su ejercicio. b) efectos. c) casos de irreivindicabilidad y de reivindicabilidad bajo ciertas condiciones. B. La acción publiciana como acción petitoria. El problema de su posible subsistencia en el Derecho español. C. La acción negatoria: a) Régimen en el Derecho civil territorial común. c) Su regulación en la Ley de Derecho Civil de Galicia de 2006. D. La acción de cerramiento de fincas. E. La acción meramente declarativa y la cuestión de su posible existencia en el Ordenamiento jurídico español. F. Las acciones preparatorias y cautelares: a) La acción «ad exhibendum» b) La acción de deslinde y amojonamiento. c) Las acciones sumarias de protección de la posesión (remisión).

III.- La adquisición y la pérdida de la propiedad.- 1. Sistemas y modos de adquisición del dominio: remisión. 2. La ocupación: elementos, requisitos y régimen jurídico según los distintos tipos de objetos ocupables. Regulación de la caza y de la pesca e importancia en su aspecto civil. 2. El hallazgo. 3. El tesoro. 4. Causas de extinción de la propiedad: remisión.

IV.- Límites y limitaciones del dominio 1. Límites y limitaciones del dominio: concepto y régimen jurídico. 2. Límites genéricos de la propiedad: a) El abuso del derecho. b) El «ius usus inoqui». 3. Límites específicos de la propiedad: a) límites en interés público. b) límites en interés privado: i) las relaciones de vecindad. ii) la medianería. iii) el «cómara, ribazo o arró» y otras costumbres reconocidas en el Derecho positivo (gabia, resío y venela) y en la jurisprudencia propias del Derecho civil de Galicia. c) derechos reales de adquisición establecidos por la Ley. 4. Limitaciones de la propiedad: a) las llamadas servidumbres administrativas. b) las prohibiciones de disponer.

V.- Estatutos jurídicos de la propiedad inmobiliaria: A) Derecho urbanístico y propiedad urbana.- 1. Rasgos generales del estatuto de la propiedad urbana.- 2. El planeamiento urbanístico.- 3. La clasificación del suelo.- 4. La adquisición de los derechos urbanísticos por el propietario del suelo y la obligación de edificar.- B). La propiedad rústica y el Derecho agrario. 1. Rasgos generales del estatuto de la propiedad rústica y particular consideración de la función social de la propiedad rústica.- 2. El régimen jurídico de la propiedad rústica. a) Las explotaciones agrarias prioritarias. b) Las unidades mínimas de cultivo. c) Aprovechamiento del suelo rústico.- III.6.- Las llamadas propiedades especiales: Idea general sobre estas propiedades (propiedad intelectual y propiedad industrial, aguas, minas y recursos geológicos).





IV.- LOS DERECHOS REALES EN CONCRETO.

IV.1.- LOS DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE.

I. El usufructo. 1. Concepto. 2. Naturaleza. 3. Constitución.- 4. Modificación.- 5. Contenido: a) el poder del usufructuario. b) derechos y obligaciones conexos al usufructo. c) La facultad de disponer atribuida al usufructuario. 6. Objeto.- 7. Extinción: a) causas. b) liquidación de la situación entre propietario y usufructuario.- 8. Los usufructos especiales: a) Cuasiusufructo. b) Usufructo de minas. c) Usufructo de derechos. d) Usufructo de plantaciones. e) Usufructo de rebaño. f) Usufructo de patrimonio. g) Usufructo de acciones y de participaciones sociales. h) Usufructo de fondos de inversión.- II. Los derechos de uso y de habitación: Concepto y régimen jurídico.

II.- Las servidumbres. 1. Concepto, estructura, naturaleza jurídica y caracteres. 2. Clases de servidumbres relevantes en el C.C.: a) Por su naturaleza: prediales y personales; b) Por su contenido: positivas y negativas; c) Por razón de su ejercicio: continuas y discontinuas; d) Por las señales de su existencia: aparentes y no aparentes; e) Por su origen: legales, forzosas y voluntarias.- 3. Constitución: a) Por negocio jurídico; b) Por usucapión (estudio particular de la adquisición de la servidumbre de paso en Galicia); c) Por signo aparente.- 4. Contenido y ejercicio del derecho real de servidumbre (estudio particular del régimen jurídico de la servidumbre de paso en el Derecho propio de Galicia).- 5. Las causas de extinción de las servidumbres.- 6. Las llamadas servidumbres legales: a) Concepto; b) Los supuestos concretos: servidumbres en materia de aguas; servidumbre de paso (particular consideración de su régimen en el Derecho civil de Galicia); medianerías; luces y vistas; distancias y obras intermedias; vías pecuarias; redes aéreas y conducciones superficiales y subterráneas; servidumbres en materia de costas.- 7. Las servidumbres personales: tipos y régimen jurídico.

III.- El derecho de superficie. 1. Concepto, precedentes y caracteres. 2. Naturaleza jurídica. 3. Constitución.- 4. Contenido: a) Derechos y facultades del superficiario. b) Derechos y facultades del concedente.- 5. Duración y extinción.- 6. Derechos de sobreedificación y de subedificación.-

IV.- El «derecho real de aprovechamiento por turnos» de bienes inmuebles. 1. La ordenación normativa del fenómeno de la llamada «multipropiedad»: la opción del legislador español: el derecho real y el contrato de arrendamiento.- 2.- Elementos definidores del «derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles»: sujetos, objeto, constitución, duración y obligaciones de las partes.- 3. La constitución del régimen de aprovechamiento por turno.- 4. Normas de protección del adquirente: desestimiento y resolución del contrato.



|  |   |
|--|---|
| <p>IV.2.- LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA.</p>               | <p>I.- DereCHos reales de garantía. 1. Concepto. 2. Naturaleza. 3. Caracteres. 4. Estructura. 5. Contenido. 6. Extinción. 7. Diferencias entre prenda, hipoteca y anticresis.</p> <p>II.- La hipoteca inmobiliaria 1. Concepto. 2. Caracteres. 3. Clases. Las hipotecas legales. 4. Contenido. 5. Objeto y obligación asegurada. Extensión objetiva.- 6. Constitución. Las cláusulas inscribibles del contrato de constitución de hipoteca. 7. Modificaciones: A) Particular consideración de la transmisión del crédito y de la hipoteca. B) Cambio de rango.- 8. La hipoteca inmobiliaria inversa.- 9. Extinción.- 10. La realización. La acción real hipotecaria. Procedimientos de ejecución de la hipoteca. Particular consideración de la ejecución extrajudicial.-</p> <p>III. La hipoteca mobiliaria. 1. Concepto. 2. Contenido. 3. Objeto. Extensión de la hipoteca 4. Constitución. 5. Modificaciones. 6. Extinción.- 7. Realización.-</p> <p>IV.- La prenda con desplazamiento de la posesión. 1. Concepto. 2. Contenido. 3. Objeto. 4. Constitución. 5. Extinción. 6. Prendas especiales. a) La prenda irregular. b) La prenda de créditos. c) La prenda de valores mobiliarios anotados. d) La prenda de cuentas corrientes.</p> <p>V. Las garantías reales mobiliarias sin desplazamiento de la posesión: la prenda sin desplazamiento de la posesión.- 1. Concepto. 2. Contenido. 3. Objeto. 4. Constitución y extinción.</p> <p>VI. Anticresis.- 1. Concepto. 2. Contenido. 3. Objeto. 4. Constitución y extinción.</p> |
| <p>IV.3.- LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.</p> | <p>I. Doctrina general: 1. Concepto y delimitación. 2. Naturaleza. 3. Fundamento. 4. Formas de constitución. 5. Contenido. 6. Colisión entre derechos de adquisición. 7. Extinción.-</p> <p>II. Los derechos de adquisición legales: a) en la enfiteusid. b) en la superficie. c) en el condominio. d) los derechos de adquisición en favor de los colindantes. e) los llamados retractos gentilicios. f) el retracto de graciosa. g) los derechos de adquisición previstos en la legislación especial: i) los derechos de adquisición preferente del arrendatario y del aparcerero rústicos. ii) los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios urbanos (arrendamiento de vivienda, para uso distinto del de vivienda y local de negocio). iii) Los derechos de adquisición preferente en la LMEA/1995.- III. Los derechos de adquisición voluntarios: admisibilidad y régimen jurídico: a) Tanteo y retracto. b) La opción: concepto, naturaleza jurídica y ejercicio del derecho de opción.</p>   |

| Planificación          |  |                    |  |               |
|------------------------|--|--------------------|--|---------------|
| Metodologías / pruebas | Competencias   | Horas presenciales | Horas no presenciales / trabajo autónomo | Horas totales |
| Sesión magistral       | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10   | 15                 | 15                                       | 30            |
| Estudio de casos       | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10 A11 A12<br>A13 A14 A15 B6 B7<br>B8 B9 B10 B11 B12<br>B13 C1 C2 C3 C4 C6 | 20                 | 20                                       | 40            |



|  |   |    |    |    |
|--|---|----|----|----|
| Lecturas   | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10 A11 B9                                 | 3  | 3  | 6  |
| Prueba de ensayo/desarrollo  | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10  | 6  | 9  | 15 |
| Seminario  | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10 A12 B6 B8<br>B10                       | 14 | 0  | 14 |
| Discusión dirigida   | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A7 A8 A9 A10 A12<br>A15 B6 B7 B8 B10 B2<br>B3 B4 | 14 | 0  | 14 |
| Solución de problemas  | A1 A2 A4 A9 B6 B9<br>B12 B13  | 15 | 15 | 30 |
| Atención personalizada   |   | 1  | 0  | 1  |
| (*) Los datos que aparecen en la tabla de planificación són de carácter orientativo, considerando la heterogeneidad de los alumnos |   |    |    |    |

| Metodologías                |  |
|-----------------------------|--|
| Metodologías                | Descripción  |
| Sesión magistral            | - Los/las Profesores/as expondrán los contenidos fundamentales de la materia, permitiendo la participación crítica de los/las alumnos/as.  |
| Estudio de casos            | - Los/las Profesores/as propondrán casos prácticos que los/las alumnos/as resolverán, bien de forma individual, bien en grupo. Las soluciones se plantearán o expondrán de manera crítica y se cuestionarán ante el conjunto de alumnos y alumnas. |
| Lecturas                    | - Se propondrá la realización de recensiones críticas a monografías o a artículos doctrinales de investigación en ámbitos objetivos o materiales propios de la asignatura.   |
| Prueba de ensayo/desarrollo | - La prueba consistirá en el desarrollo de tres temas o subtemas del programa de la materia.   |
| Seminario                   | - A lo largo del curso académico se propondrá la participación en seminarios monográficos sobre modificaciones normativas y sobre sentencias y resoluciones de la DGRN actuales y de relevancia en la materia de la que se ocupen.                 |
| Discusión dirigida          | - El/la Profesor/a propondrá un tema de actualidad relacionado con las instituciones objeto de estudio para su debate, de forma razonada y argumentada.  |
| Solución de problemas       | - Los/las alumnos/as, en grupo o de manera individual, resolverán casos reales planteados por el/la Profesor/a.  |

| Atención personalizada |  |
|------------------------|--|
| Metodologías           | Descripción  |
| Estudio de casos       | - El Profesor/a atenderá a los/las alumnos/as de manera individual o grupal, resolviendo los problemas y las cuestiones suscitadas por las lecturas, casos prácticos y problemas planteados.                                   |
| Seminario              |  |
| Lecturas               | - Esta atención individualizada o grupal se realizará tanto en las horas de tutoría publicadas por la Facultad, como en las horas previamente concertadas por los/las alumnos/as y el/la Profesor/a responsable de la materia. |
| Solución de problemas  |  |

| Evaluación       |  |   |              |
|------------------|--|---|--------------|
| Metodologías     | Competencias   | Descripción   | Calificación |
| Estudio de casos | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10 A11 A12<br>A13 A14 A15 B6 B7<br>B8 B9 B10 B11 B12<br>B13 C1 C2 C3 C4 C6 | - A lo largo del curso académico el/la Profesor/a propondrá distintos casos o supuestos prácticos evaluables con cuestiones que el/la alumno/a deberá contestar o resolver de forma argumentada y, en su caso, sin utilizar materiales de apoyo (ni bibliográficos, ni jurisprudenciales, ni normativos).<br>- La calificación obtenida en las prácticas evaluables realizadas a lo largo del curso académico se computará, exclusivamente, en las dos oportunidades de la primera convocatoria (enero/febrero o mayo/junio y julio de 2015). | 39           |



|                             |   |   |    |
|-----------------------------|---|---|----|
| Seminario                   | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10 A12 B6 B8<br>B10 | Participación activa -crítica y argumentada- de los/las alumnos y alumnas en los seminarios propuestos por los/as Profesores/as.  | 1  |
| Prueba de ensayo/desarrollo | A1 A2 A3 A4 A5 A6<br>A8 A9 A10                  | - La prueba de ensayo se realizará en forma escrita y podrá incluir preguntas de desarrollo (basadas en epígrafes o en subepígrafes del programa -ap. 3, cotenidos de esta guía docente-), preguntas que deben ser resueltas a través de una argumentación o razonamiento y, en su caso, un supuesto o caso práctico, con ocasión del cual se formulen cuestiones que hayan de resolverse de forma argumentada y fundada en Derecho.<br>- El/la Profesor/a encargado de la docencia de cada grupo precisará el contenido (incluyendo la valoración de cada cuestión y, en su caso, del supuesto práctico), la forma y la duración de esta prueba. | 60 |
| Otros                       |   |   |    |

### Observaciones evaluación

- La calificación de las pruebas consistentes en el estudio de casos (40% de la calificación global o final) se tomará en consideración tanto en la primera, coma en la segunda oportunidad de cada convocatoria.
- Los/las alumnos/as matriculados a tiempo parcial deberán realizar os dos supuestos prácticos (ponderados en un 40% sobre la calificación final), así como la prueba de evaluación de ensayo (60% de la calificación final).
- Los/las alumnos/as deben de tener en cuenta las especialidades del sistema de evaluación en función del grupo y del turno horario al que pertenezcan y que se han descrito en el apartado correspondiente; así como a las precisiones que, sobre las mismas, realice el/la Profesor/a en las clases presenciales o a través, en su caso, de la plataforma de enseñanza virtual.

### Fuentes de información

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Básica</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ALBALADEJO, Manuel (2016). Derecho Civil. Vol. III (Derecho de bienes). Madrid. EDISOFER</li> <li>- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (2015). Manual de Derecho Civil. Derechos reales. Ed. Bercal, S.A.; Madrid</li> <li>- DÍEZ-PICAZO, Luis (2008). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Vol. III (Las relaciones jurídico-reales [...]) . Cizur Menor. Ed. Thomson - Civitas</li> <li>- LACRUZ BERDEJO, J. L. (y otros) (2003). Elementos de Derecho Civil, T. III (Vols. I, II y 3.bis). Madrid. Ed. Dykinson</li> <li>- BUSTO LAGO, J. M. (Dir.); ÁLVAREZ LATA, N. y PEÑA LÓPEZ, F. (2015). Curso de Derecho Civil de Galicia. Barcelona. Ed. Atelier</li> </ul> <p>O Curso de Derecho civil de Galicia dos Profs. Drs. J.M. Busto Lago, N. Álvarez Lata e F. Peña López é de consulta necesaria para preparar os temas correspondentes a institucións de Dereito civil propio de Galicia (comunidades de bens, relacións de veciñanza, servidume de paso, retracto de graciosa). De ser preciso, facilitaranse materiais adicionais a través da plataforma virtual de apoio o ensino (moodle). Os manuais de Dereito civil territorial común non inclúen o tratamento da regulación das institucións que contan cunha regulación propia no Dereito civil propio de Galicia. Os supostor prácticos facilitaranse os alumnos a través da plataforma virtual (moodle) con anterioridade ao seu estudo e contraste nas aulas de docencia interactiva.</p> |
|---------------|--|



|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Complementaria</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- DE PABLO CONTRERAS, P. (Coord.); MARTÍNEZ DE AGUIRRE, C y PÉREZ ÁLVAREZ, MIGUEL ÁNGEL (2016). Curso de Derecho Civil. Vol. III (Derechos reales). Madrid. Ed. Edisofer</li><li>- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2016). Sistema de Derecho Civil. Vol. III (T.I y II). Madrid. Ed. Tecnos</li><li>- BUSTO LAGO, J. M.; ÁLVAREZ LATA, N. y PEÑA LÓPEZ, F. (2007). Acciones de protección de la posesión (Régimen jurídico, sustantivo y procesal, de las acciones de protección sumaria de la posesión). Cizur Menor. Ed. Aranzadi</li><li>- BUSTO LAGO, J. M. (2013). Las servidumbres y las serventías en el Derecho gallego, Parte 5ª del Tratado de Servidumbres dirigido por Á. REBOLLEDO VARELA (3ª edic.). Cizur Menor. Ed. Aranzadi</li><li>- REBOLLEDO VARELA, A. L. (Coord.) (2008). Comentarios a la Ley de Derecho Civil de Galicia. Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia. Cizur Menor. Ed. Aranzadi</li></ul> |
|-----------------------|--|

## Recomendaciones

### Asignaturas que se recomienda haber cursado previamente

Derecho de la persona/612G01007

Derecho de obligaciones y daños/612G01016

Derecho de la Contratación/612G01024

### Asignaturas que se recomienda cursar simultáneamente

Actuación y bienes de las administraciones públicas/612G01017

### Asignaturas que continúan el temario

Derecho de la propiedad inmobiliaria/612G01046

## Otros comentarios

Para una adecuada comprensión de la materia, resulta imprescindible tener conocimientos esenciales en Derecho Patrimonial I (perspectiva dinámica de las relaciones jurídicas sobre bienes y derechos de contenido patrimonial). Estos conocimientos y competencias se adquieren, en esencia, a través de las materias "Derecho de obligaciones y daños" y "Derecho de la contratación". Resultan recomendables lecturas sobre el modelo económico liberal y la evolución del capitalismo como régimen de apropiación y tenencia de los medios de producción.

Resulta conveniente completar el estudio de esta materia cursando la materia optativa "Derecho de la propiedad inmobiliaria".

(\*) La Guía Docente es el documento donde se visualiza la propuesta académica de la UDC. Este documento es público y no se puede modificar, salvo cosas excepcionales bajo la revisión del órgano competente de acuerdo a la normativa vigente que establece el proceso de elaboración de guías