



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

DERECHO CIVIL I (PROPIEDAD Y DERECHOS REALES INMOBILIARIOS)

**Curso de Formación Superior
en Administración de Fincas**

Universidad de Alcalá

Curso Académico 2021/2022

Curso 1º - Primer Cuatrimestre

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	Derecho Civil I (Propiedad y derechos reales inmobiliarios)
Código:	705711
Titulación en la que se imparte:	Curso de Formación Superior en Administración de fincas
Departamento y Área de Conocimiento:	Ciencias Jurídicas/Derecho Civil
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	7
Curso:	1º (Primer Cuatrimestre)
Profesorado:	Prof. Dr. Fernando Díaz Vales
Horario de Tutoría:	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual.
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

Esta asignatura se destina a los estudiantes del primer curso del “Curso de Formación Superior en Administración de Fincas”, impartándose en el primer cuatrimestre. Tiene la consideración de materia obligatoria, por constituir una parte esencial de los estudios por la relevancia de su contenido, su carácter troncal y vertebrador del propio grado y por su aplicación a otras ramas jurídicas.

En esta parte del Derecho Privado se inicia la exposición del Derecho Civil Patrimonial, profundizándose en las materias vinculadas a actividades económicas del hombre de gran trascendencia en el tráfico jurídico. Se analizan instituciones como la posesión, la propiedad, las cargas o gravámenes y garantías reales sobre inmuebles.

Por otro lado, su relevancia se constata en el hecho de que en ella se estudian conceptos fundamentales para la adecuada comprensión de materias abordadas en otras disciplinas jurídicas como el Derecho Mercantil, el Derecho

Administrativo, en especial en su vertiente urbanística, y el Derecho Procesal, en lo relativo a las acciones reales, posesorias e hipotecarias.

Su contenido se estructura en tres grandes módulos: 1. Teoría general del derecho real. 2. Posesión y propiedad. 3. Derechos reales limitados o en cosa ajena.

En conclusión, en la asignatura el alumno puede encontrarse con materias de aplicación práctica inmediata de la materia estudiada, como son la propiedad, o los derechos de servidumbre, superficie e hipoteca.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

1. Capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo en equipo, desarrollando competencias avanzadas de argumentación jurídica.
2. Análisis de problemas complejos e interdisciplinares y búsqueda de soluciones desde diferentes ámbitos.
3. Perfeccionamiento de la capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo colaborativo en equipo, desarrollando competencias avanzadas en argumentación.
4. Desarrollo de aprendizaje autónomo.

Competencias específicas:

1. Adquirir y comprender los conceptos teóricos fundamentales de los derechos reales.
2. Conocer y aplicar el régimen jurídico de los distintos derechos reales absolutos y en cosa ajena.
3. Capacidad de análisis de la normativa y de las resoluciones judiciales recaídas sobre la materia.
4. Estudio y análisis de diferentes documentos propios de la práctica forense civil relativo al ejercicio de las acciones reales, al objeto de comprender las implicaciones prácticas de los conocimientos teóricos previamente adquiridos.

3. CONTENIDOS

I PARTE: EL DERECHO REAL

TEMA 1. LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

- 1. Concepto y caracteres. Regulación legal**
- 2. Distinción con los derechos de crédito**

3. Clases de derechos reales

3.1. La propiedad

3.2. Derechos reales limitados (o en cosa ajena)

4. El juego de la autonomía de la voluntad en la creación de nuevos derechos reales

TEMA 2. CONTENIDO DEL DERECHO REAL

1. Facultad de realización directa del interés

2. Facultad de exclusión

2.1. Aspecto preventivo

2.2. Aspecto represivo

3. Facultad de persecución

4. Facultad de disposición

5. Facultad de preferencia o prioridad

TEMA 3. CONSTITUCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. El art. 609 CC

2. El sistema del título y el modo

3. La tradición

4. Las adquisiciones a non domino

TEMA 4. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. Pérdida, destrucción o salida del comercio de la cosa

2. Consolidación

3. Renuncia y abandono

4. Expropiación forzosa

II PARTE: POSESION Y PROPIEDAD

TEMA 5 LA POSESION

1. Concepto y caracteres

2. Efectos de la posesión

2.1. La tutela sumaria de la posesión

2.2. Concesión de legitimación frente a terceros

2.3. La prescripción adquisitiva o usucapión

TEMA 6. EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Concepto y contenido

2. Limitaciones

3. Sujeto de la propiedad

4. Cotitularidad

5. Objeto. Especialidades de la propiedad inmobiliaria

6. Propiedades especiales

7. Modos de adquisición de la propiedad específicos

7.1. La accesión

7.2. La ocupación

8. Protección jurídica de la propiedad

8.1. La acción reivindicatoria

8.2. La acción declarativa

8.3. La acción negatoria

8.4. La acción publiciana

8.5. El cerramiento de fincas

8.6. El deslinde

III PARTE: DERECHOS REALES LIMITADOS

TEMA 7. EL USUFRUCTO. EL USO Y LA HABITACION

1. Concepto y caracteres
2. Sujetos y objeto
3. Contenido del usufructo
 - 3.1. El deber de hacer inventario y prestar fianza
 - 3.2. Facultades y obligaciones del usufructuario
 - 3.3. Facultades y obligaciones del nudo propietario
 - 3.4. Extinción del usufructo. Causas y efectos
4. Usufructos especiales
5. El uso y la habitación

TEMA 8. EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE INMUEBLES (DAT)

1. Concepto y regulación
2. Requisitos para la constitución del régimen
3. Peculiaridades de la transmisión del derecho
4. Contenido del derecho
5. La comunidad de titulares

TEMA 9. LAS SERVIDUMBRES

1. Concepto y caracteres
2. Clases de servidumbres
3. Constitución de las servidumbres
4. Contenido de la servidumbre
5. Modificación y extinción
 - 5.1. Modificación de las servidumbres
 - 5.2. Extinción de las servidumbres
6. Servidumbres específicas reguladas por la Ley
 - 6.1. La servidumbre de paso
 - 6.2. El desagüe de los edificios

TEMA 10. LOS CENSOS. LA ENFITEUSIS

TEMA 11. EL DERECHO DE SUPERFICIE. LOS DERECHOS DE VUELO Y SUBSUELO

1. El derecho de superficie
 - 1.1. Concepto y regulación
 - 1.2. Constitución de la superficie urbana. Requisitos formales
 - 1.3. Contenido del derecho de superficie urbana
 - 1.4. Extinción de la superficie urbana
2. Los derechos de vuelo y subsuelo

TEMA 12. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1. Concepto y clases
2. Los diferentes derechos reconocidos por las Leyes
 - 2.1. Retracto de comuneros
 - 2.2. Retracto de colindantes
 - 2.3. Tanteo y retracto enfitéuticos
 - 2.4. Retracto de coherederos
 - 2.5. Reconocidos en otras leyes civiles especiales
 - 2.6. Reconocidos en la normativa administrativa
3. Los tanteos y retractos convencionales
4. La opción de compra

TEMA 13. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA. PRENDA Y ANTICRESIS

1. Concepto. Caracteres y reglas comunes a todos ellos

2. La prenda

3. La anticresis

TEMA 14. LA HIPOTECA INMOBILIARIA

1. Concepto y clases

2. Constitución del derecho de hipoteca

3. Objeto. Extensión objetiva de la hipoteca

3.1. Objeto

3.2. Extensión objetiva de la hipoteca

4. Extensión de la hipoteca en relación con la obligación garantizada

5. Contenido del derecho de hipoteca

6. Extinción

ANEXO: DERECHOS CIVILES FORALES O ESPECIALES Y NORMATIVA

ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA

BIBLIOGRAFÍA

ENLACES DE INTERÉS

Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1 ^a	Temas 1-4 del programa de la asignatura.
2 ^a	Temas 5 y 6 del programa de la asignatura.
3 ^a	Temas 7-10 del programa de la asignatura.
4 ^a	Temas 11-13 del programa de la asignatura.
5 ^a	Tema 14 del programa de la asignatura.

b) Alumnos on line: durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE. ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
 - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
 - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
 - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
- 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):
 - **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
 - Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
 - **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como el acceso regular a la web del curso (www.cursoafincasalcala.es).

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.
- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con

la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de

recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.

De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.

De 7 a 8,9 puntos: Notable.

De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Para aprobar la asignatura “Introducción al Derecho” es necesario que el alumno supere de forma independiente cada una de las partes en que se divide la asignatura; esto es, la parte correspondiente a Nociones Fundamentales de Derecho Privado y la parte correspondiente a Nociones fundamentales de Derecho Público.

6. BIBLIOGRAFÍA RECOMENDADA

- ALBALADEJO: *Derecho Civil*, III: Derecho de Bienes. Ed. Edisofer, Madrid, última edición.

- DIEZ-PICAZO: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Tomo III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión, Ed. CIVITAS, Madrid, última edición.
- DIEZ-PICAZO y GULLON: *Sistema de Derecho civil*, Vol. III: Derecho de cosas. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. TECNOS, Madrid, última edición.
- LACRUZ BERDEJO y otros: *Elementos de Derecho Civil*, Tomo III: Vols. 1º (Posesión y propiedad) y 2º (Derechos reales limitados y situaciones de cotitularidad), Ed. Dykinson, Madrid, última edición.
- O' CALLAGHAN: *Compendio de Derecho Civil*, Tomo III, Ed. Edersa, Madrid, última edición.
- PEÑA BERNALDO DE QUIROS: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Tomos I y II, Ed. Centro de Estudios Registrales, Madrid, última edición.
- PABLO CONTRERAS, DE, y otros: *Curso de Derecho Civil*, vol. III, Ed. Colex, Madrid, última edición.