



viu

Universidad
Internacional
de Valencia

Guía de Asignatura

ASIGNATURA: *Derecho Civil III (Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral)*

Título: *Grado en Derecho*

Materia: *Formación obligatoria*

Créditos: 6 ECTS

Código: 62GDER

Índice

1.	Organización general	3
1.1.	Datos de la asignatura	3
1.2.	Introducción a la asignatura	3
1.3.	Competencias generales, conocimientos o contenidos y habilidades o destrezas.....	4
2.	Contenidos/temario.....	5
3.	Metodología.....	9
4.	Actividades formativas.....	10
5.	Evaluación.....	13
5.1.	Sistema de evaluación	13
5.2.	Sistema de calificación.....	13
6.	Bibliografía	15

1. Organización general

1.1. Datos de la asignatura

TITULACIÓN	<i>Grado en Derecho</i>
ASIGNATURA	<i>Derecho Civil III (Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral)</i>
CÓDIGO - NOMBRE ASIGNATURA	<i>62GDER_Derecho Civil III (Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral)</i>
Carácter	Obligatorio
Curso	Segundo
Cuatrimestre	Cuarto
Idioma en que se imparte	Castellano
Requisitos previos	No existen
Dedicación al estudio por ECTS	25 horas

1.2. Introducción a la asignatura

Los derechos reales son aquéllos que atribuyen a su titular un señorío o poder inmediato y directo sobre una cosa, poder que unas veces es pleno y excluyente de cualquier otro, ejercitándose con toda su extensión e intensidad, que da lugar al derecho real de propiedad (que es el derecho real más completo e intenso en cuanto a poder sobre la cosa), y otras veces es menos pleno, ejercitándose de modo limitado sobre alguna utilidad económica de la cosa y que da lugar a los derechos reales limitados o sobre cosa ajena.

En todo caso, el derecho real supone una relación inmediata entre la persona (sujeto o titular del derecho) y la cosa (objeto del derecho). Por otra parte, el Registro de la Propiedad es la institución jurídica, organizada por el Estado, a la que corresponde, de modo exclusivo, la publicidad jurídica de los actos y contratos y otras relaciones de derecho, en cuanto afectan al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, logrando dar mayor seguridad al tráfico jurídico inmobiliario.

Los denominados principios hipotecarios completan el Derecho inmobiliario registral. El programa de esta asignatura pretende proporcionar al alumno una serie de conocimientos que le permitan diferenciar los derechos reales de los de crédito. El derecho real se caracteriza por dos notas concurrentes: por una parte, tiene por objeto una determinada cosa; por otra parte, no tiene correlativo respecto de una determinada persona, sino que sujeta a todos a través de un deber general de respetar la posición del titular del derecho (*eficacia erga omnes*). Por contraposición, el derecho de crédito tiene por objeto no una cosa, sino un comportamiento

(prestación) de una o varias personas a favor de otra u otras, consistente en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Como complemento de lo anterior, es característica de los derechos reales la exigencia de publicidad, que se obtiene a través de la posesión, y a través, en el caso de los inmuebles, del Registro de la Propiedad, haciendo posible el conocimiento de una determinada relación por parte de terceros, gozando de protección registral si cumple determinados requisitos. Al estudio de todas estas cuestiones se enfoca la asignatura de Derecho Civil III (también llamado Derecho de cosas), según las normas sustantivas, principalmente el Código Civil y la Ley y el Reglamento Hipotecario, entre las normas más importantes.

1.3. Competencias generales, conocimientos o contenidos y habilidades o destrezas

COMPETENCIAS GENERALES

C01 - Que los estudiantes sean capaces de analizar y sintetizar en la comprensión de textos legales y jurisprudencia.

C02 - Que los estudiantes sean capaces de identificar información relevante, describir problemas y buscar soluciones en entornos profesionales y no profesionales, con claridad y precisión.

C03 - Que los estudiantes sean capaces de abordar la actividad formativa y profesional partiendo del respeto al código deontológico que requiere la labor profesional.

C04 - Que los estudiantes sean capaces de realizar análisis y diagnósticos, prestar apoyo y tomar decisiones en materia jurídica.

C05 - Que los estudiantes sean capaces de analizar críticamente la nueva normativa.

C06 - Que los estudiantes sean capaces de estructurar defensas y argumentaciones jurídicas.

CONOCIMIENTOS O CONTENIDOS

CC01 - Que los estudiantes sean capaces de comprender el ordenamiento jurídico y la estructura y función de las instituciones que forman parte del mismo.

CC05 - Que los estudiantes sean capaces de interpretar textos jurídicos y utilizar bases de datos, analizando la información relevante y procediendo a la extracción de la misma.

CC02 - Que los estudiantes sean capaces de identificar y aplicar las normas a cada caso concreto, reconociendo la importancia de la doctrina y la jurisprudencia.

CC03 - Que los estudiantes sean capaces de seleccionar información relevante, distinguir con claridad el conflicto y evaluar las posibles soluciones alternativas con la utilización de los diferentes recursos jurídicos disponibles.

CC04 - Que los estudiantes sean capaces de conocer y comprender los diferentes mecanismos y procedimientos de resolución de los conflictos existentes en el ordenamiento jurídico.

CC06 - Que los estudiantes sean capaces de resolver casos, aplicando la normativa vigente y los conocimientos adquiridos.

CC08 - Que los estudiantes sean capaces de reconocer la norma aplicable a la relación social concreta.

CC09 - Que los estudiantes sean capaces de elegir el procedimiento más adecuado para la conclusión del caso, incluidas la negociación y conciliación.

CC10 - Que los estudiantes adquieran un conocimiento global de los grandes sistemas jurídicos europeos y, en particular, su proceso de formación histórica (derecho romano y derecho germánico), sus fuentes y sus principios inspiradores.

HABILIDADES O DESTREZAS

H01 - Que los estudiantes adquieran un dominio del lenguaje específico propio del área de estudio.

H02 - Que los estudiantes desarrollen habilidades en el trabajo colaborativo para el manejo y resolución de conflictos.

H09 - Que los estudiantes sean capaces de desarrollar las habilidades interpersonales que le permitan liderar un grupo de trabajo.

H03 - Que los estudiantes tengan una actitud proactiva hacia los Derechos Humanos, el respeto a la igualdad de género, hacia la multiculturalidad y a la diferencia, y rechacen cualquier tipo de discriminación hacia personas con discapacidad.

H04 - Que los estudiantes sean capaces de tomar decisiones basadas en argumentos jurídicos.

H05 - Que los estudiantes sean capaces de utilizar las TIC como herramienta que les permita el acceso a las fuentes de información como medio de archivo de datos y documentos, así como herramienta para el aprendizaje y la investigación en el ámbito jurídico.

H07 - Que los estudiantes sean capaces de organizar y gestionar el tiempo y las tareas programadas de forma autónoma durante el proceso de aprendizaje.

2. Contenidos/temario

TEMA 1. TEORÍA GENERAL DEL DERECHO REAL

1.1 Definición y características

1.2 Sujetos

1.3 Objeto

1.4 Contenido

1.5 Concurrencia de derechos reales

1.6 Adquisición y pérdida de los derechos reales. Particular estudio de la teoría del título y modo

1.6.1 La ocupación

1.6.2 La accesión

1.6.3 La prescripción

1.7 Extinción de los derechos reales

TEMA 2. LA POSESIÓN

2.1 Evolución y concepto. Naturaleza jurídica

2.2 Clases y elementos de la posesión

2.3 Objeto de la posesión

2.4 Contenido

2.5 Sujetos

2.6 Vicisitudes de la posesión

2.6.1 Adquisición

2.6.2 Modificación

2.6.3 Extinción o pérdida

2.6.4 Recuperación

2.7 Efectos de la posesión

2.7.1 Mientras la posesión subsiste

2.7.2 Cuando finaliza. Liquidación del estado posesorio

2.7.3 Adquisiciones a non domino

TEMA 3. LA PROPIEDAD

3.1 Contextualización

3.2 Definición

3.3 Características

3.4 Elementos

3.5 Limitaciones del dominio. Límites legales y limitaciones

3.6 Protección del dominio. Acción reivindicatoria

3.7 Modalidades del dominio

3.7.1 Comunidad de bienes en general

3.7.2 Particular estudio de la Propiedad Horizontal.

TEMA 4. DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE Y DISFRUTE: USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN.

4.1 Usufructo

4.1.1 Características

4.1.2 Clases

4.1.3 Elementos

4.1.4 Constitución

4.1.5 Contenido

4.1.6 Duración y extinción

4.2 Uso y habitación

TEMA 5. DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE Y DISFRUTE: LAS SERVIDUMBRES

5.1 Las servidumbres. Características

5.2 Clases

5.3 Contenido

5.4 Extinción

5.5 Particular referencia a la tipología de:

- Servidumbres voluntarias
- Servidumbres personales
- Servidumbres legales

TEMA 6. DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

6.1 Regulación legal

6.2 Naturaleza jurídica

6.3 Características

6.4 Tanteos y retractos legales

- 6.5 Retracto convencional
- 6.6 Derecho de opción
- 6.7 Concurrencia de derechos de adquisición

TEMA 7. DERECHOS REALES DE GARANTÍA

- 7.1 Prenda
 - 7.1.1 Concepto y caracteres
 - 7.1.2 Prendas especiales
- 7.2 Hipoteca inmobiliaria
 - 7.2.1 Características
 - 7.2.2 Tipos de hipotecas
 - 7.2.3 Elementos personales
 - 7.2.4 Objeto
 - 7.2.5 Determinación de la hipoteca
 - 7.2.6 Responsabilidad en la hipoteca
- 7.3 Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión (Ley 1954)

TEMA 8. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

- 8.1. Conformación. Características,
- 8.2 Principales sistemas registrales
- 8.3 Sistema registral español
- 8.4 Los principios hipotecarios
- 8.5 Procedimiento registral. Sistema de recurso
- 8.6 El Registro de la Propiedad y el Registro de Bienes Muebles

3. Metodología

La modalidad de enseñanza propuesta para el presente título guarda consonancia con la Metodología General de la Universidad Internacional de Valencia, aprobada por el Consejo de Gobierno Académico de la Universidad y de aplicación en todos sus títulos.

Este modelo, que vertebría el conjunto de procesos de enseñanza y aprendizaje de la institución, combina la naturaleza síncrona (mismo tiempo-diferente espacio) y asíncrona (diferente tiempo -diferente espacio) de los entornos virtuales de aprendizaje, siempre en el contexto de la modalidad virtual.

El elemento síncrono se materializa en sesiones de diferente tipo (clases expositivas y prácticas, tutorías, seminarios y actividades de diferente índole durante las clases online) donde el profesor y el estudiante comparten un espacio virtual y un tiempo determinado que el estudiante conoce con antelación.

Las actividades síncronas forman parte de las actividades formativas necesarias para el desarrollo de la asignatura y, además, quedan grabadas y alojadas para su posterior visualización.

Por otro lado, estas sesiones no solamente proporcionan espacios de encuentro entre estudiante y profesor, sino que permiten fomentar el aprendizaje colaborativo, al generarse grupos de trabajo entre los estudiantes en las propias sesiones.

Los elementos asíncronos del modelo se desarrollan a través del Campus Virtual, que contiene las aulas virtuales de cada asignatura, donde se encuentran los recursos y contenidos necesarios para el desarrollo de actividades asíncronas, así como para la interacción y comunicación con los profesores y con el resto de departamentos de la Universidad.

4. Actividades formativas

La metodología VIU, basada en la modalidad virtual, se concreta en una serie de actividades formativas y metodologías docentes que articulan el trabajo del estudiante y la docencia impartida por los profesores.

Durante el desarrollo de cada una de las asignaturas, se programan una serie de actividades de aprendizaje que ayudan a los estudiantes a consolidar los conocimientos trabajados en cada una de las asignaturas. A continuación, listamos las actividades genéricas que pueden formar parte de cada asignatura, dependiendo de las competencias a desarrollar en los estudiantes en cada asignatura.

1. Clases virtuales síncronas

Constituyen el conjunto de acciones formativas que ponen en contacto al estudiante con el profesor, con otros expertos y con compañeros de la misma asignatura en el mismo momento temporal a través de herramientas virtuales. Las actividades recurrentes (por ejemplo, las clases) se programan en el calendario académico y las que son ocasionales (por ejemplo, sesiones con expertos externos) se avisan mediante el tablón de anuncios del campus. Estas actividades se desglosan en las siguientes categorías:

a. Clases expositivas: El profesor expone a los estudiantes los fundamentos teóricos de la asignatura.

b. Clases prácticas: El profesor desarrolla junto con los estudiantes actividades prácticas que se basan en los fundamentos vistos en las clases expositivas. En términos generales, su desarrollo consta de las siguientes fases, pudiéndose adaptar en función de las necesidades docentes:

I. La primera fase se desarrolla en la sala principal de la videoconferencia, donde el profesor plantea la actividad.

II. A continuación, divide a los estudiantes en grupos de trabajo a través de las salas colaborativas y se comienza con la actividad. En esta fase el profesor va entrando en cada sala colaborativa rotando los grupos para resolver dudas, dirigir el trabajo o dar el feedback oportuno. Los estudiantes también tienen posibilidad de consultar al profesor en el momento que consideren necesario.

III. La tercera fase también se desarrolla en la sala principal y tiene como objetivo mostrar el ejercicio o explicar con ejemplos los resultados obtenidos. Por último, se ponen en común las conclusiones de la actividad realizada.

No obstante, el profesor puede utilizar otras metodologías activas y/o herramientas de trabajo colaborativo en estas clases.

c. Seminarios: En estas sesiones un experto externo a la Universidad acude a presentar algún contenido teórico-práctico directamente vinculado con el temario de la asignatura. Estas sesiones permiten acercar al estudiante a la realidad de la disciplina en términos no sólo profesionales, sino también académicos. Todas estas sesiones están vinculadas a contenidos de las asignaturas y del programa educativo.

2. Actividades asíncronas supervisadas

Se trata de un conjunto de actividades supervisadas por el profesor de la asignatura vinculadas con la adquisición por parte de los estudiantes de los resultados de aprendizaje y el desarrollo de sus competencias. Estas actividades, diseñadas con visión de conjunto, están relacionadas entre sí para ofrecer al estudiante una formación completa e integral. Esta categoría se desglosa en el siguiente conjunto de actividades:

a. Actividades y trabajos prácticos: se trata de un conjunto de actividades prácticas realizadas por el estudiante por indicación del profesor que permiten al estudiante adquirir las competencias del título, especialmente aquellas de carácter práctico. Estas actividades, entre otras, pueden ser de la siguiente naturaleza: actividades vinculadas a las clases prácticas (resúmenes, mapas conceptuales, one minute paper, resolución de problemas, análisis reflexivos, generación de contenido multimedia, exposiciones de trabajos, test de autoevaluación, participación en foros, entre otros). Estas actividades serán seleccionadas por el profesor en función de las necesidades docentes. Posteriormente, estas actividades son revisadas por el profesor, que traslada un feedback al estudiante sobre las mismas, pudiendo formar parte de la evaluación continua de la asignatura.

b. Actividades guiadas con recursos didácticos audiovisuales e interactivos: se trata de un conjunto de actividades en las que el estudiante revisa o emplea recursos didácticos (bibliografía, videos, recursos interactivos) bajo las indicaciones realizadas previamente por el profesor; con el objetivo de profundizar en los contenidos abordados en las sesiones teóricas y prácticas. Estas sesiones permiten la reflexión o práctica por parte del estudiante, y pueden complementarse a través de la puesta en común en clases síncronas o con la realización de actividades y trabajos prácticos. Posteriormente, estas actividades son revisadas por el profesor, que traslada un feedback al estudiante sobre las mismas, pudiendo formar parte de la evaluación continua de la asignatura.

3. Tutorías

En esta actividad se engloban las sesiones virtuales de carácter síncrono y las comunicaciones por correo electrónico o campus virtual destinadas a la tutorización de los estudiantes. En ellas, el profesor comparte información sobre el progreso del trabajo del estudiante a partir de las evidencias recogidas, se resuelven dudas y se dan orientaciones específicas ante dificultades concretas en el desarrollo de la asignatura. Pueden ser individuales o colectivas, según las necesidades de los estudiantes y el carácter de las dudas y orientaciones planteadas. Tal y como se ha indicado, se realizan a través de videoconferencia y e-mail.

Se computan una serie de horas estimadas, pues, aunque existen sesiones comunes para todos los estudiantes, éstos posteriormente pueden solicitar al docente tantas tutorías como estimen necesarias.

Dado el carácter mixto de esta actividad formativa, se computa un porcentaje de sincronía estimado del 30%.

4. Estudio autónomo

En esta actividad el estudiante consulta, analiza y estudia los manuales, bibliografía y recursos propios de la asignatura de forma autónoma a fin de lograr un aprendizaje significativo y superar la evaluación de la asignatura de la asignatura. Esta actividad es indispensable para adquirir

las competencias del título, apoyándose en el aprendizaje autónomo como complemento a las clases y actividades supervisadas.

5. Examen final

Como parte de la evaluación de cada una de las asignaturas (a excepción de las prácticas y el Trabajo fin de título), se realiza una prueba o examen final. Esta prueba se realiza en tiempo real (con los medios de control antifraude especificados) y tiene como objetivo evidenciar el nivel de adquisición de conocimientos y desarrollo de competencias por parte de los estudiantes. Los exámenes o pruebas de evaluación final se realizan en las fechas y horas programadas con antelación y con los sistemas de vigilancia online (proctoring) de la universidad.

5. Evaluación

5.1. Sistema de evaluación

El Modelo de Evaluación de estudiantes en la Universidad se sustenta en los principios del Espacio Europeo de Educación Superior (EEES), y está adaptado a la estructura de formación virtual propia de esta Universidad. De este modo, se dirige a la evaluación de competencias.

Sistema de Evaluación	Ponderación
Portafolio*	50%
Sistema de Evaluación	Ponderación
Prueba final*	50%

*Es requisito indispensable para superar la asignatura aprobar cada apartado (portafolio y prueba final) con un mínimo de 5 para ponderar las calificaciones.

Los enunciados y especificaciones propias de las distintas actividades serán aportados por el docente, a través del Campus Virtual, a lo largo de la impartición de la asignatura.

Atendiendo a la Normativa de Evaluación de la Universidad, se tendrá en cuenta que la utilización de **contenido de autoría ajena** al propio estudiante debe ser citada adecuadamente en los trabajos entregados. Los casos de plagio serán sancionados con suspenso (0) de la actividad en la que se detecte. Asimismo, el uso de **medios fraudulentos durante las pruebas de evaluación** implicará un suspenso (0) y podrá implicar la apertura de un expediente disciplinario.

5.2. Sistema de calificación

La calificación de la asignatura se establecerá en los siguientes cómputos y términos:

Nivel de aprendizaje	Calificación numérica	Calificación cualitativa
Muy competente	9,0 - 10	Sobresaliente
Competente	7,0 - 8,9	Notable
Aceptable	5,0 - 6,9	Aprobado
Aún no competente	0,0 - 4,9	Suspenso

Sin detrimento de lo anterior, el estudiante dispondrá de una **rúbrica simplificada** en el aula que mostrará los aspectos que valorará el docente, como así también los **niveles de desempeño que tendrá en cuenta para calificar las actividades vinculadas a cada resultado de aprendizaje**.

La mención de «**Matrícula de Honor**» podrá ser otorgada a estudiantes que hayan obtenido una calificación igual o superior a 9.0. Su número no podrá exceder del cinco por ciento de los estudiantes matriculados en una materia en el correspondiente curso académico, salvo que el número de estudiantes matriculados sea inferior a 20, en cuyo caso se podrá conceder una sola «Matrícula de Honor».

6. Bibliografía

- AA.VV.: *Derecho Civil III. Derechos reales* (coordinadores, De Verda y Beamonte y Serra Rodríguez), Tirant lo Blanch, Valencia, 2024.

Disponible en la biblioteca de la VIU a través del siguiente enlace:

[biblioteca-tirant-
com.universidadviu.idm.oclc.org/cloudLibrary/ebook/show/9788491697398](http://biblioteca-tirant-com.universidadviu.idm.oclc.org/cloudLibrary/ebook/show/9788491697398)

- AA.VV.: *Esquemas de Derecho Civil III. Derechos reales. Derecho registral*. 4^a edición (directora, Ana Cañizares Laso), Tirant lo Blanch, Valencia, 2022.

Disponible en la biblioteca de la VIU a través del siguiente enlace:

[biblioteca-tirant-
com.universidadviu.idm.oclc.org/cloudLibrary/ebook/show/9788411309608](http://biblioteca-tirant-com.universidadviu.idm.oclc.org/cloudLibrary/ebook/show/9788411309608)

- AA.VV.: *Código civil con jurisprudencia sistematizada*. 4^a edición (coordinadora, Purificación Martorell Zulueta), Tirant lo Blanch, 2021.

Disponible en la biblioteca de la VIU a través del siguiente enlace:

[biblioteca-tirant-
com.universidadviu.idm.oclc.org/cloudLibrary/ebook/show/9788411130783](http://biblioteca-tirant-com.universidadviu.idm.oclc.org/cloudLibrary/ebook/show/9788411130783)