Universidad Rey Juan Carlos

GUÍA DOCENTE

DERECHO CIVIL IV

GRADO EN DERECHO

CURSO 2025-26

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

Fecha de publicación: 01-07-2025

I.-Identificación de la Asignatura	
Tipo	OBLIGATORIA
Período de impartición	2 curso, 2Q semestre
Nº de créditos	4.5
Idioma en el que se imparte	Castellano

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

II.-Presentación

La asignatura “Derecho Civil IV” se imparte en el segundo semestre del segundo año del Grado en Derecho. Tiene como finalidad que el estudiante adquiera los conocimientos teóricos y prácticos relativos a los derechos reales. Tras el estudio general de este tipo de derechos, que comprende también el de la posesión y el del Registro de la Propiedad, se aborda el análisis de los diferentes derechos reales, distinguiendo entre la propiedad, o derecho real pleno, y los derechos reales limitados.

Para cursar esta asignatura es indispensable que el estudiante haya adquirido los conocimientos y habilidades correspondientes al Derecho de las obligaciones y los contratos, concluyendo así los estudios de Derecho Civil Patrimonial.

La metodología de enseñanza seguirá un modelo combinado de teoría e interacción, donde se fomentará la participación activa del alumno, cuya implicación desde el principio es fundamental, con el uso de los manuales recomendados, los textos legales explicados y la documentación que, en cada caso, indique el profesor.

III.-Resultados de Aprendizaje

CG01. Capacidad de análisis y síntesis
CG03. Comunicación oral y escrita en lengua nativa
CG09. Trabajo en equipo
CG11. Habilidades en las relaciones interpersonales
CG13. Razonamiento crítico
CG15. Aprendizaje autónomo
CE05. Que los estudiantes conozcan y dominen el marco normativo regulador de las relaciones y de las instituciones jurídico-privadas nacionales e internacionales
CE08. Que los estudiantes comprendan la importancia del Derecho como sistema regulador de las relaciones sociales
CE10. Desarrollo de la dialéctica y oratoria jurídica
CE11. Que los estudiantes adquieran la capacidad para el manejo de fuentes jurídicas, sean legales, jurisprudenciales y doctrinales
CE12. Que los estudiantes sean capaces de redactar escritos jurídicos y de leer e interpretar textos jurídicos
CE15. Que los estudiantes sean capaces de realizar análisis y diagnósticos, prestar apoyo y tomar decisiones en materia jurídica.
CE17. Que los estudiantes sean capaces de interrelacionar las distintas disciplinas que configuran las relaciones jurídicas
CE18. Que los estudiantes sean capaces de comprender el carácter dinámico y cambiante de las relaciones jurídicas en el ámbito nacional e internacional
CE19. Que los estudiantes sean capaces de aplicar los conocimientos teóricos a la práctica

- Leyenda para las titulaciones no adaptadas al RD 822/21: **CB** - competencias básicas, **CG** - competencias generales, **CE** - competencias específicas, **CT** - competencias transversales.
- Leyenda para las titulaciones adaptadas al RD 822/21: **CON** - conocimientos, **COM** - competencias, **HAB** - habilidades.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821 11d.

IV.-Contenido

IV.A.-Temario de la asignatura

I. INTRODUCCIÓN.

Tema 1. El derecho real.

1.- Concepto y características. Los derechos reales en el marco del Derecho civil patrimonial.

2.- Estructura del derecho real: sujeto, objeto y contenido.

3.- Derechos reales *versus* derechos de crédito. Figuras intermedias.

4.- Clases de derechos reales.

Tema 2. Adquisición y extinción de los derechos reales.

1.- Las diversas modalidades de adquisición de los derechos reales: el art. 609 CC.

2.- En particular, la adquisición contractual de los derechos reales. El sistema español del título y el modo.

3.- La adquisición de bienes *a non domino*.

4.- Extinción de los derechos reales: causas.

II. LA POSESIÓN.

Tema 3. La posesión y su relevancia en las relaciones jurídico-reales.

1.- La posesión como medio de publicidad de los derechos reales.

2.- Sujetos, objeto y clases de posesión.

3.- La dinámica de la posesión:

- a) Adquisición.
- b) Conservación: las presunciones posesorias.
- c) Transmisión *mortis causa*: la posesión civilísima.
- d) Pérdida.

4.- La liquidación de los estados posesorios.

5.- Efectos de la posesión:

- a) La defensa judicial sumaria de la posesión.
- b) La función legitimadora de la posesión: el art. 448 CC.

Tema 4. La usucapión.

1.- Concepto y fundamento.

2.- Características de la posesión necesaria para usucapir.

3.- Clases de usucapión:

- a) Ordinaria. La buena fe y el justo título.
- b) Extraordinaria.
- c) Los plazos de usucapión.

Tema 5. La ocupación y la accesión.

1.- Concepto de ocupación. Bienes ocupables.

2.- Figuras próximas a la ocupación: el tesoro oculto y el hallazgo.

3.- Concepto y fundamento de accesión.

4.- En particular, la accesión de mueble a inmueble. La accesión invertida.

III. LA PROPIEDAD.

Tema 6. El derecho de propiedad.

1.- Concepto y caracteres. La propiedad en la Constitución.

2.- Límites y limitaciones de la propiedad.

3.- Protección judicial de la propiedad.

4.- La comunidad de bienes:

- a) Concepto y clases.
- b) Principios rectores.
- c) Derechos y deberes de los comuneros.
- d) Extinción de la comunidad.

Tema 7. La propiedad horizontal. Otras formas especiales de propiedad.

1.- La propiedad horizontal: concepto y regulación.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

2.- El título constitutivo de la propiedad horizontal. Los estatutos y reglamentos internos.
3.- Elementos privativos y elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal.
4.- Derechos y obligaciones de los propietarios.
5.- Administración de la comunidad de propietarios. Adopción e impugnación de acuerdos.
6.- Extinción del régimen de propiedad horizontal.
7.- El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.
8.- Propiedades especiales.

IV. LOS DERECHOS REALES LIMITADOS.

Tema 8. El usufructo.

1.- Concepto y caracteres.
2.- Modos de constitución del usufructo.
3.- Sujetos: nudo propietario y usufructuario.
4.- Contenido del usufructo.
5.- Causas de extinción del usufructo.

Tema 9. Los derechos de servidumbre y superficie.

1.- Concepto, caracteres y clases de servidumbre.
2.- Modos de constitución de la servidumbre.
3.- Sujetos, objeto y contenido.
4.- Modificación y extinción de las servidumbres.
5.- El derecho de superficie. Los derechos de sobreelevación y subedificación.

Tema 10. Los derechos reales de adquisición preferente.

1.- Concepto y clases.
2.- Origen legal o convencional de los derechos de adquisición preferente.
3.- El tanteo, el retracto y la opción.

Tema 11. Los derechos reales de garantía en general. La prenda.

1.- Teoría general de los derechos reales de garantía. Garantías reales y personales.
2.- La prenda con desplazamiento de la posesión: concepto y caracteres.
3.- Sujetos, objeto y contenido de la prenda.
4.- Extinción de la prenda.
5.- Prendas especiales. La prenda sin desplazamiento de la posesión.

Tema 12. La hipoteca inmobiliaria (I).

1.- Concepto, caracteres y constitución.
2.- Principales clases de hipoteca.
3.- Los sujetos de la relación hipotecaria.
4.- El objeto de la hipoteca. Hipotecas especiales por su objeto.
5.- Extensión de la hipoteca.

Tema 13. La hipoteca inmobiliaria (II). Hipoteca mobiliaria y anticresis.

1.- Contenido del derecho de hipoteca.
2.- Los procedimientos de ejecución hipotecaria. La preferencia y el rango.
3.- La compraventa de finca hipotecada.
4.- Las acciones de deterioro y conservación.
5.- Modificación y extinción de la hipoteca.
6.- La hipoteca inversa.
7.- La hipoteca mobiliaria. La anticresis.

V. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Tema 14. El Registro de la Propiedad.

1.- Antecedentes y función. Características fundamentales del sistema registral español.
2.- El Derecho inmobiliario registral: la Ley Hipotecaria y el Código Civil.
3.- Los principios hipotecarios. Especial mención de los de fe pública registral, legitimación y legalidad.
4.- La finca en el Registro de la Propiedad.
5.- Derechos inscribibles.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

6.- El titular registral.

Tema 15. La dinámica registral.

1.- Los diferentes asientos registrales.

2.- Inexactitud, nulidad y rectificación de asientos.

3.- La inmatriculación de fincas. La doble inmatriculación.

4.- Fases del procedimiento registral.

5.- La prioridad registral: el cierre registral y el rango hipotecario.

Tema 16. Efectos de la inscripción.

1.- Publicidad registral formal y material.

2.- La publicidad formal del Registro: concepto y formas de canalizarse.

3.- Los efectos de la publicidad material a favor del titular registral: la legitimación registral.

4.- Los efectos de la publicidad material respecto de terceros.

5.- La inoponibilidad de lo no inscrito: el art. 32 LH.

6.- La fe pública registral: los arts. 33 y 34 LH.

7.- La usucapión en contra del titular registral.

IV.B.-Actividades formativas

Tipo	Descripción
Lecturas	Serán las indicadas, en su caso, por cada profesora/or durante el cuatrimestre en el que se desarrolla la asignatura
Otras actividades	Tutorías, individuales o colectivas, recibidas por el alumnado
Otras actividades	Clases teóricas recibidas por el alumnado
Prácticas	Resolución de casos prácticos, pruebas de adquisición de conocimientos, trabajos colectivos o presentaciones orales. El/la profesor/a de cada grupo elegirá el tipo de realización de estas pruebas.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

V.-Tiempo de trabajo del alumnado (30h grado y 25h máster)	
Clases teóricas	25
Clases de resolución de ejercicios, problemas, casos, etc.	15
Prácticas en laboratorios experimentales, tecnológicos, clínicos, campo, etc.	0
Realización de pruebas	5
Tutorías académicas	13,5
Actividades relacionadas: jornadas, seminarios, etc.	0
Preparación de clases teóricas	30
Preparación de prácticas/ejercicios/casos	20
Preparación de pruebas	26,5
Total de horas de trabajo del alumnado	135

VI.-Metodología y plan de trabajo

Tipo	Periodo	Contenido
Pruebas	Semana 15 a Semana 16	Prueba de evaluación final que se realizará de forma presencial. La realización de esta prueba final se hará conforme al calendario publicado por la Universidad
Prácticas	Semana 1 a Semana 15	A lo largo del cuatrimestre se realizarán las pruebas formativas que determine el profesor
Tutorías académicas	Semana 1 a Semana 15	Previa concertación con el profesor

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

VII.-Método de evaluación

El modelo de evaluación general es la evaluación continua, tal como establece el Reglamento de evaluación de los resultados de aprendizaje de la Universidad Rey Juan Carlos.

Deberán utilizarse todos los sistemas de evaluación establecidos para la asignatura en la memoria de la titulación, excepto aquellos que tuviesen una ponderación mínima del 0%, que podrán utilizarse en los cursos académicos en los que el profesorado lo considere oportuno. Cada uno de los sistemas de evaluación podrá ser aplicado mediante una o más actividades de evaluación, coherentes con ese sistema. Ninguna de las actividades de evaluación podrá superar individualmente el 60% de la calificación global de la asignatura.

La suma de las actividades de evaluación no revaluables no podrá superar el 40% de la calificación global de la asignatura y, en general, no deberían tener nota mínima (salvo en el caso de actividades de carácter práctico en las que, estrictamente, no pudieran reproducirse en la convocatoria extraordinaria las condiciones de evaluación de la convocatoria ordinaria).

El alumnado que no consiga superar la asignatura en la convocatoria ordinaria, o no se hayan presentado, podrán presentarse a la convocatoria extraordinaria únicamente a las actividades de evaluación revaluables no superadas.

La distribución y características de las actividades de evaluación son las que se describen a continuación.

VII.A.- Descripción de las actividades de evaluación y su ponderación

La evaluación de la asignatura se llevará a cabo según los siguientes criterios:

I. CONVOCATORIA ORDINARIA

a) Evaluación continua

Realización de actividades durante el cuatrimestre, cuyo tipo (prácticas, resolución de casos, trabajos, exposiciones en el aula, pruebas parciales, etc.), número y valoración será comunicado por el profesor al inicio del cuatrimestre a través del aula virtual. Si una de las pruebas de evaluación continua fuera un examen parcial, su valor no puede superar el 20%.

Ponderación de la nota: 40% de la calificación final.

Por sus características, este bloque NO ES REVALUABLE en la convocatoria extraordinaria, manteniéndose, en su caso, la calificación obtenida en el mismo durante el cuatrimestre.

b) Examen final

Realización de un examen sobre todo el contenido del programa de la asignatura en la fecha fijada por la Universidad, cuya forma concreta (test, preguntas cortas, preguntas de ensayo o desarrollo, etc.) será comunicada por el profesor al inicio del cuatrimestre a través del aula virtual.

Ponderación de la nota: 60% de la calificación final.

Es necesario aprobar el examen final para aprobar la asignatura.

Este bloque es REVALUABLE en la convocatoria extraordinaria.

II. CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA

a) Evaluación continua

La calificación obtenida en la evaluación continua durante el cuatrimestre se mantiene en la convocatoria extraordinaria.

Ponderación de la nota: 40% de la calificación final.

b) Examen final

Realización de un examen sobre todo el contenido del programa de la asignatura en la fecha fijada por la Universidad, cuya forma concreta (test, preguntas cortas, preguntas de ensayo o desarrollo, etc.) será comunicada por el profesor al inicio del cuatrimestre a través del aula virtual.

Ponderación de la nota: 60% de la calificación final.

Es necesario aprobar el examen final para aprobar la asignatura.

III. CONVOCATORIA ADELANTADA

Realización de un examen (test, preguntas cortas, preguntas de ensayo o desarrollo, etc.) sobre todo el contenido del programa de la asignatura en la fecha fijada por la Universidad.

La calificación obtenida en el examen será la nota final de la asignatura.

NOTA. En las diferentes convocatorias, la calificación de NO PRESENTADO se reserva para aquellos alumnos que NO HAYAN REALIZADO NINGUNA PRUEBA EVALUABLE durante el curso.

El periodo de revaluación NO ES SUSTITUTIVO DE LA EVALUACIÓN CONTINUA, por lo que no podrá utilizarse para realizar aquellas pruebas que no se realizaron en su momento.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

VII.B.- Evaluación del alumnado con dispensa académica de asistencia a clase

La concesión de Dispensa Académica de Asistencia a Clase (DAAC) no implica que se quede automáticamente eximido de participar en las actividades de evaluación continua ni en las actividades formativas presenciales de asistencia obligatoria establecidas en la guía docente. Una vez concedida la dispensa, el alumnado deberá contactar con el docente, que podría proponerle las adaptaciones que considere convenientes, siempre que garanticen la adquisición y adecuada evaluación de los resultados de aprendizaje previstos. El alumnado deberá mantener a lo largo de curso una comunicación fluida con el docente para que este le proporcione información sobre las fechas en que se realizarán esas actividades formativas y de evaluación, en caso de que su programación no estuviese ya fijada y a disposición del alumnado en el momento de la concesión de la dispensa.
Asignatura con posibilidad de dispensa: Sí

VII.C.- Revisión y reclamación de las actividades de evaluación

Se realizará conforme al Reglamento de evaluación de los resultados de aprendizaje de la Universidad Rey Juan Carlos.

VII.D.- Alumnado con discapacidad o necesidades educativas especiales

Con el fin de garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación, la accesibilidad universal y la mayor garantía de éxito académico, las adaptaciones curriculares para alumnado con discapacidad o con necesidades educativas especiales serán pautadas por la Unidad de Atención a Personas con Discapacidad, de acuerdo con la normativa que regula el servicio de Atención a Estudiantes con Discapacidad, aprobada por Consejo de Gobierno de la Universidad Rey Juan Carlos.
Para que esas adaptaciones puedan realizarse, será requisito la emisión de un informe de adaptaciones curriculares por parte de dicha Unidad, por lo que el alumnado con discapacidad o necesidades educativas especiales deberán contactar con este servicio para analizar conjuntamente las distintas opciones.

VII.E.- Conducta académica, integridad y honestidad académica

La Universidad Rey Juan Carlos está plenamente comprometida con los más altos estándares de integridad y honestidad académica, por lo que estudiar en la URJC supone asumir y suscribir los valores de integridad y la honestidad académica recogidos en el Código Ético de la Universidad.

Para acompañar este proceso, la Universidad dispone de la Normativa de Convivencia de la Universidad Rey Juan Carlos y de diferentes herramientas (antiplagio, supervisión) que ofrecen una garantía colectiva para el completo desarrollo de estos valores esenciales.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

VIII.-Recursos y materiales didácticos
Bibliografía básica
Relación de manuales recomendados: - Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), *Manual de Derecho Civil. Derechos reales*, Bercal, Madrid,última edición. - Lasarte Álvarez, C., *Principios de Derecho Civil IV y V*, Marcial Pons, Madrid, última edición. - Albaladejo García, M., *Derecho Civil III. Derecho de Bienes*, Edisofer, Madrid, última edición. - Díez-Picazo y Ponce de León, L. y Gullón Ballesteros, A., *Sistema de Derecho Civil, Vol. III. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Tecnos, Madrid, última edición. - Lacruz Berdejo, J. L. y otros, *Elementos de Derecho Civil, Tomo III y Tomo III bis*, Dykinson, Madrid, última edición.
Bibliografía complementaria
Esta bibliografía será facilitada o indicada en clase por el profesor cuando lo estime oportuno.

IX.-Profesorado	
Nombre y apellidos	ÁLVARO MARCO DE LA HOZ
Correo electrónico	alvaro.marco@urjc.es
Departamento	Derecho Privado
Campus de impartición	Madrid - Vicálvaro
Categoría	Profesor/a Ayudante Doctor/a
Titulación académica	Doctor
Responsable de asignatura	No
Horario de tutorías	Para consultar las tutorias póngase en contacto con el/la profesor/a a través de correo electrónico
Nº de Quinquenios	5
Nº de Sexenios	0
Nº de Sexenios de transferencia	0
Nº de evaluaciones positivas Docentia	0
Nombre y apellidos	DAVID RAFAEL GUINEA FERNÁNDEZ
Correo electrónico	david.guinea@urjc.es
Departamento	Derecho Privado
Campus de impartición	Madrid - Vicálvaro, Móstoles
Categoría	Titular de Universidad interino
Titulación académica	Doctor
Responsable de asignatura	No

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

Horario de tutorías	Para consultar las tutorias póngase en contacto con el/la profesor/a a través de correo electrónico
Nº de Quinquenios	5
Nº de Sexenios	1
Nº de Sexenios de transferencia	0
Nº de evaluaciones positivas Docentia	5
Nombre y apellidos	FRANCISCO FERNÁNDEZ DE VELASCO CASARRUBIOS
Correo electrónico	francisco.fernandezv@urjc.es
Departamento	Derecho Privado
Campus de impartición	Fuenlabrada
Categoría	Profesor/a Asociado/a
Responsable de asignatura	No
Horario de tutorías	Para consultar las tutorias póngase en contacto con el/la profesor/a a través de correo electrónico
Nº de Quinquenios	0
Nº de Sexenios	0
Nº de Sexenios de transferencia	0
Nº de evaluaciones positivas Docentia	0
Nombre y apellidos	GEMA GONZÁLEZ COLOMA
Correo electrónico	gema.gonzalez.coloma@urjc.es
Departamento	Derecho Privado
Campus de impartición	Madrid - Quintana
Categoría	Profesor/a Ayudante Doctor/a
Titulación académica	Doctor
Responsable de asignatura	No
Horario de tutorías	Para consultar las tutorias póngase en contacto con el/la profesor/a a través de correo electrónico
Nº de Quinquenios	1
Nº de Sexenios	0

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

Nº de Sexenios de transferencia	0
Nº de evaluaciones positivas Docentia	2
Nombre y apellidos	IÑIGO FERNÁNDEZ GALLARDO
Correo electrónico	inigo.fernandez@urjc.es
Departamento	Derecho Privado
Campus de impartición	Fuenlabrada
Categoría	Titular de Universidad interino
Titulación académica	Doctor
Responsable de asignatura	Si
Horario de tutorías	Para consultar las tutorias póngase en contacto con el/la profesor/a a través de correo electrónico
Nº de Quinquenios	6
Nº de Sexenios	0
Nº de Sexenios de transferencia	0
Nº de evaluaciones positivas Docentia	4
Nombre y apellidos	RAFAEL ALBERTO MARTÍN RIVERA
Correo electrónico	rafael.martin.rivera@urjc.es
Departamento	Derecho Privado
Campus de impartición	Móstoles
Categoría	Profesor/a Ayudante Doctor/a
Titulación académica	Doctor
Responsable de asignatura	No
Horario de tutorías	Para consultar las tutorias póngase en contacto con el/la profesor/a a través de correo electrónico
Nº de Quinquenios	1
Nº de Sexenios	0
Nº de Sexenios de transferencia	0
Nº de evaluaciones positivas Docentia	2

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.

Q2803011B UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS
Fecha firma: 16/11/2026 08:43 | Hash: 957b4528e09761bfadb0dd6195821111d.