



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE

2026 - 2027

FICHA TÉCNICA DE LA ASIGNATURA

Datos de la asignatura	
Nombre completo	Derechos Reales
Código	E000007869
Título	Grado en Derecho [GE-1 16 JGP]
Impartido en	Grado en Administración y Dirección de Empresas y Grado en Derecho (E-3 16) [Cuarto Curso] Grado en Derecho y Grado en Filosofía, Política y Economía [Tercer Curso] Grado en Análisis de Negocios/Business Analytics y Grado en Derecho [Cuarto Curso] Grado en Derecho (E-1) [Tercer Curso]
Nivel	Reglada Grado Europeo
Cuatrimestre	Semestral
Créditos	6,0 ECTS
Carácter	Obligatoria (Grado)
Departamento / Área	Área de Derecho Civil Departamento de Derecho Privado
Responsable	Profª Dra. Dª Rosa María de Couto Gálvez (Coordinadora de la asignatura)
Horario de tutorías	A señalar al comienzo del curso por cada profesor

Datos del profesorado	
Profesor	
Nombre	Alicia Velarde Valiente
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado
Correo electrónico	avelarde@icade.comillas.edu
Profesor	
Nombre	Carlos Bernabé de Miguel Perales
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado
Despacho	Alberto Aguilera 23 [ED-238]
Correo electrónico	cmiguel@comillas.edu
Teléfono	2212
Profesor	
Nombre	Guillermina Yanguas Montero
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado
Correo electrónico	gyanguas@comillas.edu
Profesor	
Nombre	José Carlos Erdozain López
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE

2026 - 2027

Correo electrónico	jcerdozain@comillas.edu
Profesor	
Nombre	Juan Pérez Hereza
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado
Correo electrónico	jphereza@icade.comillas.edu
Profesor	
Nombre	Rosa de Couto Gálvez
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado
Despacho	Alberto Aguilera 23 [C-410] extensión 2187
Correo electrónico	decouto@icade.comillas.edu
Profesor	
Nombre	Susana Jiménez Bautista
Departamento / Área	Departamento de Derecho Privado
Correo electrónico	sjimenez@comillas.edu

DATOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNATURA

Contextualización de la asignatura

Aportación al perfil profesional de la titulación

La asignatura "Derechos Reales" se divide en cinco partes: La teoría general de los derechos reales, posesión, derecho de propiedad, Derecho inmobiliario registral, y derechos reales limitados. La teoría general de los derechos reales examina el derecho de cosas y los contenidos generales de los derechos reales para profundizar en un estudio detallado de la posesión. El derecho de propiedad analiza su estructura y su contenido, la adquisición de la propiedad, situaciones de copropiedad y cotitularidad, situaciones de comunidad con su específico régimen legal, tal como la propiedad horizontal, propiedades especiales por su finalidad y protección legal de la propiedad. El Derecho inmobiliario registral se refiere a la publicidad registral y el Registro de la propiedad, profundizando más en el procedimiento registral y sus resultados, con el estudio de la inscripción registral, las anotaciones preventivas y otras cuestiones registrales, y se analiza la posibilidad de discordancia entre la realidad jurídica material y el Registro, con la rectificación registral cuando proceda. Por último, la diversidad de los "Derechos Reales Limitados" se analiza en esta asignatura mediante la siguiente clasificación: los derechos reales de posesión, los derechos reales de garantía y los derechos de adquisición preferente. Dentro de los derechos reales de posesión, se examinan: los derechos de usufructo, uso y habitación; el derecho de servidumbre; censos y derechos de superficie, sobre elevación y subedificación. Dentro de los derechos reales de garantía, se estudian: prendas, el derecho de hipoteca inmobiliaria, los derechos reales de garantía sin desplazamiento de posesión, la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento y el derecho de anticresis.

The subject "rights in rem and property registry system" contains four blocks: General theory of rights in rem, possession, property law, registry property law, and rights in rem. The general theory of rights in rem examines the law of things and general contents of rights in rem to move on to the detailed study of possession. Property law analyses: its structure and content, acquisition of ownership, situations of joint ownership and community assets, community situations with their own legal system such as horizontal property, special properties because of the purpose and legal protection of the ownership. Registry property law discusses registry advertising and property registry and goes into further depth on the registry procedure and its results, with study registry inscription, preventive annotations and other



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE

2026 - 2027

registry items, and we investigate the possibility of lack of agreement between the material legal reality and the registry with the necessary registry rectification, as appropriate. Finally, the diversity of "rights in rem" is analysed in this subject by means of classification into: property rights of possession, rights in rem of guarantee and right of preferential acquisition. Within property rights of possession we examine: usufruct rights, use and inhabitation; the right of easement; censuses and surface rights on elevation and sub-building. For rights in rem of guarantee we study: liens, in rem guarantees on property assets, the property mortgage and the lien without displacement and the right antichresis.

Competencias - Objetivos

Competencias

GENERALES

CGI03	Capacidad de análisis y síntesis. Comprender y estructurar adecuadamente los conocimientos que se adquieren	
	RA1	Comprende y asimila conceptos y razonamientos, extrayendo la información relevante y relacionando adecuadamente las diferentes partes de que puede constar
	RA2	Conecta lo aprendido en el plano teórico con los problemas prácticos que plantea el ejercicio de la profesión jurídica
	RA3	Comprende y aplica las interrelaciones que caracterizan el sistema normativo de Derecho Administrativo y sus correspondientes subsistemas
CGI05	Resolución de problemas. Capacidad para aplicar los conocimientos en la práctica, obteniendo resultados	
	RA1	Comprende adecuadamente los problemas propios del Derecho privado, identificando sus partesdeslindando lo central frente a lo accesorio o marginal- y siguiendo la secuencia lógica para su resolución
	RA2	Utiliza los conocimientos teóricos adquiridos para la resolución del problema, planteando si caben diversas alternativas suficientemente razonadas y argumentadas jurídicamente
	RA3	Busca un resultado satisfactorio, salvando los obstáculos que puedan presentarse
CGP08	Capacidad crítica. Juicio crítico	
	RA1	Conoce las distintas posibilidades que la aplicación de las normas jurídicas ofrece con conciencia crítica de las mismas
	RA2	Valora las posibles deficiencias que en los diferentes enfoques se plantean, pudiendo ofrecer propuestas para su superación y mejora

ESPECÍFICAS

CEA07	Comprensión de cuestiones jurídicas complejas
--------------	---



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE

2026 - 2027

	RA1	Comprende cuestiones jurídico-privadas utilizando los recursos necesarios para ello y valorando su alcance y conexiones con otras cuestiones: calificación jurídica de los hechos, determinación del marco jurídico aplicable
	RA2	Identifica cuestiones jurídico-privadas a partir de planteamientos de hecho no estructurados jurídicamente
CED06	Identificar y aplicar líneas jurisprudenciales adecuadas al supuesto concreto	
	RA1	Identifica y aplica las líneas jurisprudenciales adecuadas al supuesto concreto, en particular en el ámbito del Derecho contractual y de los Derechos reales
CEP06	Capacidad para redactar documentos jurídicos	
	RA2	Redacta documentos civiles básicos
CEP07	Habilidad discursiva y argumentativa	
	RA1	Se expresa con corrección y soltura por escrito, manejando adecuadamente la exposición de ideas y argumentos (dominio del vocabulario jurídico propio de las asignaturas que conforman la materia y capacidad para la redacción y estructuración de documentos jurídicos)
	RA2	Habla en público con fluidez y seguridad, ordenando las ideas y utilizando el registro apropiado al destinatario

BLOQUES TEMÁTICOS Y CONTENIDOS

Contenidos – Bloques Temáticos

BLOQUE 1: Teoría General de los Derechos Reales

Tema 1: El Derecho de cosas

Tema 2: Contenido y límites del Derecho Real. Derechos Reales Limitados. Derechos de adquisición preferente

BLOQUE 2: La Posesión

Tema 3: Régimen Jurídico de la posesión

Tema 4: Efectos de la posesión y liquidación del estado posesorio. Acciones posesorias

BLOQUE 3: El Derecho de Propiedad

Tema 5: El Derecho de propiedad. Caracteres. Contenido y límites. Requisitos y formas de adquisición del dominio

Tema 6: Las situaciones con pluralidad de sujetos titulares. La comunidad de bienes. La Propiedad Horizontal

Tema 7: Las propiedades especiales por razón del objeto: Propiedad Intelectual y Propiedad Industrial

Tema 8: La protección jurídica del derecho de propiedad y de los derechos reales limitados. Acciones reales



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE
2026 - 2027

BLOQUE 4: El Derecho Inmobiliario Registral

Tema 9: La publicidad registral. El Registro de la Propiedad

Tema 10: Principios registrales. El procedimiento registral y sus resultados

Tema 11: La inscripción registral. Las anotaciones preventivas y otros asientos registrales

BLOQUE 5: Derechos reales limitados

Tema 12: Derechos reales de goce y disfrute. Derechos de usufructo, uso y habitación

Tema 13: Derechos reales de goce y disfrute (continuación) Derecho de servidumbre. Derecho de superficie

Tema 14: Derechos reales de garantía. Derecho de prenda. Derecho de hipoteca inmobiliaria. Derecho de anticresis

Tema 15: Derechos reales de garantía (continuación): la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento

METODOLOGÍA DOCENTE

Aspectos metodológicos generales de la asignatura

Metodología Presencial: Actividades

Lecciones magistrales: consisten en la exposición de los contenidos de Derecho civil de forma clara y estructurada por parte del profesor. Esta exposición tendrá un componente teórico complementado con el planteamiento y resolución de problemas jurídicos, que requerirá la participación activa del alumno. El objetivo principal de esta actividad es presentar e introducir a los alumnos en el contenido de los distintos módulos de la asignatura, de forma que puedan abordar el estudio de los mismos y desarrollar los trabajos prácticos propuestos.

Con el fin de que los estudiantes participen de forma activa, sabrán previamente el contenido de la clase y los materiales que pueden utilizar para su preparación (lectura de textos doctrinales, jurisprudencia...). Para lograr lo anterior se utilizarán habitualmente las TIC. Además se programarán actividades para dinamizar el desarrollo de dichas sesiones, y se realizarán aclaraciones de dudas sobre material entregado, resolución de cuestiones que pudieran haberse suscitado al hilo de la exposición, controversias o discusiones doctrinales o jurisprudenciales sobre la materia concreta desarrollada.

Resolución de problemas o ejercicios prácticos, y también la exposición y resolución de casos en clases dedicadas especialmente a ello, para la evaluación continua del alumno: los alumnos resuelven en clase con ayuda del profesor un problema o ejercicio que puede haberse planteado previamente. Y también es posible la realización de casos que se expondrán y resolverán por los alumnos en clases dedicadas especialmente a ello. En dichas clases el profesor orientará las intervenciones, elaborará las conclusiones generales y hará una recapitulación final. Por lo que para la evaluación continua, el profesor puede solicitar a los alumnos que realicen problemas o ejercicios prácticos, y casos en clase.



Metodología No presencial: Actividades

Preparación previa a las lecciones magistrales: el alumno estudiará los contenidos teóricos de la materia mediante la utilización de alguno de los manuales jurídicos sobre Derechos reales que se proponen en la bibliografía general

Estudio posterior y relación de las lecciones magistrales. El alumno estudiará y preparará los contenidos de la asignatura para el examen.

Resolución de problemas o casos prácticos, y de ejercicios en clase para la evaluación continua: trabajo que los alumnos realizan fuera de clase para resolver los ejercicios, problemas o casos propuestos. Para ello, el profesor puede facilitar bibliografía y materiales a través de las TIC y ofrecerá igualmente un sistema de tutorías que permita realizar un seguimiento de las tareas y del aprendizaje del alumno. Y, además, el alumno estudiará los contenidos teóricos que se vayan impartiendo para poder desarrollar los ejercicios en clase que el profesor pueda proponer.

Trabajo autónomo del estudiante: trabajo fuera del aula de estudio, búsqueda de documentación, con el cual el alumno afianza sus conocimientos para la superación del examen.

RESUMEN HORAS DE TRABAJO DEL ALUMNO

HORAS PRESENCIALES	
Lección Magistral	Clases prácticas
50.00	10.00
HORAS NO PRESENCIALES	
Preparación de la resolución de los casos prácticos y trabajos dirigidos	Estudio y relación de las lecciones magistrales
10.00	80.00
CRÉDITOS ECTS: 6,0 (150,00 horas)	

EVALUACIÓN Y CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

El uso de IA para crear trabajos completos o partes relevantes, sin citar la fuente o la herramienta o sin estar permitido expresamente en la descripción del trabajo, será considerado plagio y regulado conforme al Reglamento General de la Universidad.

Actividades de evaluación	Criterios de evaluación	Peso
Realización de un examen escrito u oral	Domínio de los conceptos y claridad en la explicación	80
Realización de casos prácticos, y participación y trabajo en el aula	Calidad en la realización de lo supuestos prácticos, estructura y claridad, y originalidad en su interpretación	20



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE
2026 - 2027

Calificaciones

Convocatoria ordinaria

Convocatoria ordinaria:

Examen escrito /oral (80%) cuyos contenidos pueden ser:

- desarrollo de partes del programa
- preguntas de opción múltiple (tipo test)
- resolución de casos prácticos y problemas jurídicos

Aprobar el examen es requisito necesario para aprobar la asignatura.

Resolución casos prácticos y problemas jurídicos propuestos durante el curso, y participación y trabajo en aula (20%)

Alumnos de intercambio (out-going students): Examen escrito (85%) y resolución de casos prácticos y trabajo en aula (15%)

Alumnos desde 3ª convocatoria, incluida, que tengan, al amparo de la normativa vigente de nuestra Universidad, dispensada la asistencia a clase: El **Examen escrito/oral supone el 100 % de la calificación**

El uso de IA para crear trabajos completos o partes relevantes, sin citar la fuente o la herramienta o sin estar permitido expresamente en la descripción del trabajo, será considerado plagio y regulado conforme al Reglamento General de la Universidad

Convocatoria extraordinaria

Convocatoria extraordinaria:

- **Examen escrito/oral**, y de las mismas características que el de la convocatoria ordinaria, supone el **100%** de la calificación.

BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS

Bibliografía Básica

Autor: **C. DE MIGUEL PERALES**

Título: *Derechos Reales. Aplicación práctica*

Editorial: ARANZADI (Edición en diciembre 2026/enero 2027)

Autor: **L. Díez-PICAZO y A. GULLÓN BALLESTEROS**

Título: *Sistema de Derecho Civil. Volumen III: Tomo 1, Derecho Reales en general; Tomo 2, Derechos Reales en Particular*

Editorial: TECNOS (última edición)

Autor: **J. L. LACRUZ BERDEJO, F. de A. SANCHO REBULLIDA, A. LUNA SERRANO, J. DELGADO ECHEVARRÍA, F. RIVERO**



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE
2026 - 2027

HERNÁNDEZ Y J. RAMS ALBESA

Título: *Elementos de Derecho Civil III: Derechos Reales*, volumen 1º, *Posesión y Propiedad*; volumen 2º *Derechos Reales Limitados*; y *Derecho Civil III Bis, Derecho Inmobiliario Registral*, Editorial: DYKINSON (últimas ediciones)

Autor: **X. O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Título: *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales e Hipotecario*

(Volumen 3) Editorial: DIJUSA (última edición)

Autor: **R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Coord)**

Título: *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*

Ed. Bercal, S.A., 2021

Autor: **C. LASARTE ÁLVAREZ**

Título: *Principios de Derecho Civil* Tomo IV: *Propiedad y Derechos Reales de goce* (última edición) y Tomo V: *Derechos Reales y Derecho Hipotecario* (última edición) Editorial: MARCIAL PONS

Autor: **F. J. SANCHEZ CALERO (Coordinador) Varios autores**

Título: *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, 10 edición, TIRANT LO BLANCH, Valencia, 2021

Bibliografía Complementaria

Autor: **A. PAU PEDRÓN**

Título: *Elementos de Derecho Hipotecario*.

Editorial: UNIVERSIDAD PONTIFICIA COMILLAS (2003)

Autor: **A. SANZ FERNÁNDEZ**

Título: *Instituciones de Derecho Hipotecario* (DOS VOLÚMENES) Editorial: INSTITUTO EDITORIAL REUS (1955)



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

GUÍA DOCENTE

2026 - 2027

Autor: **M. PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS**

Título: *Derecho Reales. Derecho Hipotecario* (DOS TOMOS) Editorial: CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES (última edición)

Autor: **R. DE COUTO GÁLVEZ**

Título: *Venta como libre de finca gravada*

Editorial: CIVITAS-COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA (1996)

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de **protección de datos de carácter personal**, le informamos y recordamos que puede consultar los aspectos relativos a privacidad y protección de datos que ha aceptado en su matrícula entrando en esta web y pulsando "descargar"

[https://servicios.upcomillas.es/sedelectronica/inicio.aspx?csv=02E4557CAA66F4A81663AD10CED66792](https://servicios.upcomillas.es/sedeelectronica/inicio.aspx?csv=02E4557CAA66F4A81663AD10CED66792)