

DERECHO CIVIL III (Derechos reales e hipotecario) Grado en Derecho Código: 66023014 ORIGINAL FEBRERO 2017 2ª semana NACIONAL-UE Tipo B [2] MATERIAL AUXILIAR: Ninguno (no se permite tampoco el programa).

.....
1.- Para nuestra jurisprudencia actual, la inscripción registral de la cesión de crédito hipotecario es...:

- a) requisito de su validez entre el cedente y terceros
- b) tiene valor constitutivo
- c) solo eficaz entre el cesionario y, en su caso, los terceros

2.- Cuando un acreedor pignoraticio entregue al deudor uno de sus cuadros para que como pintor pueda exponerlo en una exposición panorámica de su pintura, se entiende que la prenda:

- a) no se extingue
- b) se extingue pero no la obligación principal
- c) se extingue junto con la obligación principal

3.- Se denomina finca funcional o especial a los efectos de ser susceptible de inscribirse en el Registro de la Propiedad...:

- a) a la finca rústica o explotación agrícola
- b) al agua de dominio público
- c) a la concesión administrativa que recaiga sobre inmueble

4.- Juan ha perdido las llaves de su casa en su propia casa. En este caso puede decirse que...:

- a) ha perdido su posesión totalmente
- b) ha perdido la posesión aunque siga siendo propietario
- c) ha perdido la posesión porque las llaves se hallan bajo su poder aunque ignore su paradero

5.- El pagador del canon o pensión en el censo reservativo es...:

- a) el deudor del préstamo
- b) el nuevo titular del fundo
- c) el que cede el dominio útil de la finca

Recuerde: Conteste a todas las preguntas que desee de las 23 que le proponemos. Cada respuesta acertada puntúa 0,5; la no acertada resta 0,2 puntos y la no contestada no puntúa.

6.- De la subrogación hipotecaria a instancia del deudor puede afirmarse que...:

- a) se encuentra prohibida por la Ley Hipotecaria
- b) no requiere el consentimiento del acreedor hipotecario
- c) beneficia principalmente a las entidades bancarias

7.- La servidumbre de abrevadero se califica como:

- a) continua
- b) discontinua
- c) ambas son incorrectas

8.- Señale qué tipo de accesión es la mutación de cauce:

- a) La accesión de inmueble a inmueble
- b) La accesión de mueble a inmueble
- c) Puede considerarse cualquier tipo de los mencionados en a) y b) dependiendo de si el nuevo cauce se forma por avulsión o por aluvión

9.- El retracto en un contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en febrero de 2014...:

- a) se encuentra reconocido *ex lege*, incluso si las partes no lo reseñan en el contrato
- b) no es renunciable.
- c) ambas, a) y b), son correctas

10.- Señale de las que se indican la que NO es una causa de adquisición de los derechos reales:

- a) El usufructo
- b) El uso
- c) Ninguno de los anteriores

11.- Conforme al art. 34 LH respecto de terceros, el Principio de la fe pública registral significa...:

- a) que el contenido del Registro debe presumirse exacto e íntegro
- b) que el tercero hipotecario se convierte en titular del derecho inscrito en las condiciones reflejadas tabularmente, aunque el anterior titular registral no fuera realmente propietario
- c) los ítems a) y b) son correctos

12.- La cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal sirve para determinar...:

- a) la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, aunque puede verse afectada por mejoras en cada piso o local
- b) la participación en las cargas de la comunidad pero no en los beneficios
- c) la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad

13.- Señale de los propuestos el que constituye una prohibición legal de disponer:

- a) el arriendo o traspaso de un derecho de habitación gratuitamente
- b) el arriendo o traspaso oneroso de un derecho de habitación
- c) Los dos supuestos constituyen un caso de prohibición legal de disponer

14.- El derecho de retención en la cosa inmueble:

- a) Lo tienen los poseedores de buena y mala fe por los gastos necesarios hechos en la cosa
- b) Solo se da en los bienes muebles, pero no en los inmuebles
- c) Cabe por el impago de los gastos necesarios realizados sobre el inmueble, y exige en todo caso que se trate de un poseedor de buena fe

15.- Cuando el propietario de un piso hipotecado provoque con abuso el deterioro del mismo, el acreedor hipotecario puede ejercitar la acción de deterioro o devastación:

- a) por la que puede pedir quedarse con la cosa en depósito hasta que cese la actitud del propietario
- b) por la que puede solicitar que el propietario haga o no haga lo que proceda para evitar o remediar el daño que disminuye el valor de la cosa
- c) por la que puede solicitar que el inmueble pueda ponerse en administración judicial

16.- No son hipotecables...:

- a) el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial
- b) los derechos de pastos
- c) los derechos de uso y habitación

17.- La doble inmatriculación en el Registro significa que...:

- a) en un folio de la finca se inscriben dos o más derechos reales
- b) aparecen en dos o más folios del Registro una misma finca inscrita a favor de la misma persona o de dos personas distintas
- c) hay supuestos en los que es necesario inmatricular una misma finca en el Registro correspondiente al lugar en que se halle y en el de la residencia de su propietario

18.- Luis, que sin permiso de Manolo explotaba sus fincas del pueblo, las transforma de secano en regadío. Luis le dice a Manolo cuando le reclama las fincas, que se va pero que le abone los gastos útiles. El abogado a quien consultan les explica que la doctrina entiende que...:

- a) como poseedor de mala fe no tiene derecho a la devolución de los gastos útiles
- b) tiene, como el poseedor de buena fe, derecho a la devolución de los gastos útiles
- c) por no ser declarado deudor de mala fe en juicio, tiene derecho a que le abonen las mejoras

19.- ¿Qué es requisito común tanto en una usucapción ordinaria como en una usucapción extraordinaria?:

- a) Que la posesión sea de hecho o de derecho
- b) Que la posesión sea civil o natural
- c) Que la posesión sea en concepto de dueño

23.- Cuando la venta de bien inmueble se haga en escritura pública, estamos en presencia de una *traditio*...:

- a) *brevi manu*
- b) instrumental
- c) simbólica

20.- Manolo entrega un reloj de oro como prenda de un crédito de 200 E que pide a Luis y no habiendo acabado de pagar esta deuda le convence para que le preste 100 E más con la excusa que se los pagará antes que la otra deuda. En este caso, señale qué derechos tiene el acreedor pignoraticio:

- a) Podrá prorrogar la retención el reloj hasta que se le paguen los dos créditos y con preferencia crediticia sobre la segunda deuda
- b) No podrá prorrogar la retención el reloj hasta que se le paguen los dos créditos porque no se convino la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda
- c) Podrá prorrogar la retención el reloj hasta que se le paguen los dos créditos pero no tendrá preferencia crediticia respecto de la segunda deuda

PREGUNTAS DE RESERVA:

21.- El expediente de dominio...:

- a) permite reanudar el tracto sucesivo y hacer constar el exceso de cabida
- b) no sirve para conseguir la inmatriculación de la finca no inscrita
- c) es un procedimiento que ha sido judicializado por la Ley 13/2015 y se tramita ante el Juez de Primera Instancia del domicilio en que se encuentre la finca objeto de litigio

22.- El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescriben por la posesión...:

- a) durante 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes, con buena fe y justo título
- b) no interrumpida durante 30 años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes
- c) Ambas respuestas, a) y b) son correctas