

DERECHO CIVIL III (Derechos reales e hipotecario) Grado en Derecho Código: 66023014 ORIGINAL NACIONAL Y UE Septiembre Tipo de examen [1] MATERIAL AUXILIAR: Ninguno (no se permite tampoco el programa).

.....
1.-El ius fruendi es la facultad de goce de:

- a) propietario
- b) poseedor
- c) propietario salvo que la detente un poseedor con mejor derecho o peor derecho

2.- En la comunidad romana:

- a) La inexistencia de cuotas imposibilita ejercitar la división por parte de los comuneros.
- b) La existencia de cuotas permite a cada copropietario realizar, sin consentimiento de los restantes, actos de disposición
- c) La inexistencia o existencia de cuotas no es importante para la disposición de los bienes por los comuneros.

3.- Si un copropietario ejercita una acción judicial para la defensa frente a una perturbación en la cosa común:

- a) La sentencia dictada a su favor aprovechará a los demás comuneros
- b) La sentencia dictada en su contra también afectará a los demás comuneros
- c) No puede ejercitar ninguna acción sin el consentimiento o asentimiento del resto de los comuneros

4.- El arrendatario de una casa se puede calificar como:

- a) Poseedor inmediato
- b) Poseedor mediato
- c) Servidor de la posesión

5.- Señale de las enunciadas, las que puede ser considerada presunción posesoria derivada de la buena fe:

- a) Salvo prueba en contrario, el que posee inicialmente en concepto distinto de usufructuario deviene dueño
- b) Salvo prueba en contrario, la posesión ha de considerarse en concepto de dueño
- c) Salvo prueba en contrario, la posesión ha de considerarse de buena fe respecto de cualquier poseedor

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.- Si se descubre después de un año que fue un operario de una funeraria, aprovechando el momento de la retirada de un cadáver, el que hurtó un anillo de cierto valor:

- a) El anillo no lo puede recuperar su propietario porque la tenencia del despojante durante dos años es la que determina la pérdida de la posesión por su antiguo poseedor.
- b) El anillo puede recuperarlo su propietario porque los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, no afectan a la posesión
- c) Podrá siempre recuperar el anillo porque la posesión del despojante es considerada injusta, no importando el plazo que haya pasado.

7.- En la liquidación del estado posesorio, el pienso con el que el poseedor de un caballo pura sangre fue alimentado:

- a) Es abonable al poseedor de buena fe.
- b) Es abonable al poseedor de mala fe.
- c) La opción a) y b) son correctas porque se trata de un gasto necesario

8.- Si en la compra ante notario de una maquinaria agrícola la escritura pública lleva una cláusula por la que se reserva el dominio...:

- a) Se entenderá que no hay entrega o *traditio* de la cosa
- b) Se entiende que hay *traditio* instrumental
- c) El otorgamiento de la escritura pública se transforma en una simple *traditio* material

9.- La empresa constructora Vallehermoso edifica de buena fe sobre un solar de su propiedad y sobre una parte pequeña de un solar ajeno, una torre destinada a un hotel de alto standing.

- a) Deberá de indemnizar al propietario del solar invadido el valor de mercado del terreno ajeno invadido y sus intereses legales.
- b) Deberá derrumbar su edificación por la invasión del terreno ajeno, en su construcción.
- c) Deberá de indemnizar al propietario por la segregación del terreno su valor en el mercado,

los intereses y los daños y perjuicios irrogados en el resto de la finca

10.- Un padre que detenta el usufructo viudal de una finca de un hijo:

- a) Debe prestar fianza
- b) Debe hacer fianza e inventario de los objetos de la finca menos las hectáreas
- c) No debe prestar fianza

11.- El usufructuario de un coto de caza pierde el usufructo cuando...:

- a) el propietario venda su propiedad
- b) se prohíba legalmente cazar en él
- c) muera el propietario

12.- Cuando el patio o el corral de una casa se halle enclavado entre otras, y no sea posible dar salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recojan, podrá exigirse el establecimiento de...:

- a) una servidumbre de vertiente de tejados
- b) una servidumbre de acueducto
- c) una servidumbre de desagüe de patio enclavado

13.- Cuando la venta se haga mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato. En este supuesto estamos en presencia de:

- a) traditio brevi manu
- b) traditio instrumental
- c) traditio ficta

14.- Si la cosa dada en prenda produce intereses...:

- a) el acreedor no puede apropiárselos porque rige el pacto comisorio
- b) el acreedor solo puede quedárselos si los rechaza el propietario de la prenda
- c) el acreedor puede apropiárselos compensándolos a los intereses que se le deban o al capital

15.- El pacto por el que se puede vender directamente un bien hipotecado o pignorado se denomina:

- a) pacto comisorio
- b) pacto anticrético
- c) pignus gordianum

16.- Se llama hipoteca de seguridad...:

- a) a la hipoteca que garantiza una obligación cuya cuantía queda determinada en la propia inscripción
- b) a la hipoteca que garantiza una obligación condicional o futura
- c) a aquella que garantiza una obligación que es cierta y por tanto da seguridad en su garantía

17.- Los intereses que se aseguran cuando los bienes hipotecados están en poder del tercer poseedor en el momento de la ejecución son:

- a) los de los tres últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente
- b) los de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente
- c) los de los cinco últimos años

18.-Para que sea válida la hipoteca antepuesta de futura constitución se exige por el Reglamento hipotecario que...:

- a) entre otros, que el acreedor acceda a la posesión
- b) solo que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura, así como su duración máxima y que la hipoteca que haya de anteponerse se inscriba en el plazo convenido al efecto porque es un supuesto de subrogación y el acreedor no puede negarse
- c) No se admite ese cambio de rango hipotecario

19.- El contrato de opción de compra de bienes inmuebles será inscribible en el Registro de la Propiedad si...:

- a) hay convenio expreso entre las partes, el precio está estipulado y se fija un plazo para el ejercicio de la opción de seis años
- b) hay convenio entre las partes, el precio está desembolsado y se fija un plazo para el ejercicio de la opción de cuatro años
- c) hay convenio expreso entre las partes, el precio está estipulado y se fija un plazo para el ejercicio de la opción que no podrá exceder de cuatro años

20.- Para el acceso al Registro de la Propiedad de los títulos...:

- a) es necesario que se presenten por el que adquiera ese derecho

- b) es necesario que se solicite por correo o fax para que quede constancia de la solicitud
- c) pueden presentarse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir

PREGUNTAS DE RESERVA:

21.- 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) ambas cosas contenidas en los ítems a) y b)

22.- La publicidad formal del Registro de la Propiedad se puede llevar a cabo a través de...:

- a) consulta directa de los libros registrales en sede del Registro respecto de las fincas o derechos de los que el consultante muestre interés
- b) la nota simple informativa emitida por el Registrador
- c) ambas vías son posibles además de la certificación registral emitida por el Registrador de la Propiedad

23.- Se puede cumplir el requisito del desplazamiento de la posesión de la cosa del deudor pignorante al acreedor pignoraticio, si:

- a) El deudor la pone *motu proprio* en posesión de un tercero
- b) El deudor la pone, previo acuerdo con el acreedor, en posesión de un tercero
- c) El deudor y acreedor pactan en documento público que se ha puesto en posesión del acreedor o de un tercero, aunque no se haya realizado en realidad ese desplazamiento.