

**DERECHO CIVIL III (Derechos reales e hipotecario) Grado en Derecho**  
**Código- 66023014 ORIGINAL FEBRERO 2018**  
**1ª semana NACIONAL [1]**  
**Tipo de examen: B**  
**MATERIAL AUXILIAR: Ninguno (no se permite tampoco el programa).**

.....  
**1.- Dígame cuál podría calificarse de finca propiamente registral:**

- a) Las aguas de dominio privado
- b) Las concesiones administrativas que recaigan sobre bienes inmuebles
- c) Tanto la a) como la b)

**2.- Respecto del momento temporal del cumplimiento por el usufructuario de las obligaciones de fianza e inventario, puede afirmarse que:**

- a) El usufructuario carece de dichas obligaciones sea cual sea el momento
- b) El usufructuario habrá de cumplir dichas obligaciones a lo largo de la totalidad del goce del derecho real limitado
- c) El usufructuario habrá de cumplir con dichas obligaciones antes de entrar en el goce de los bienes

**3.- De conformidad con lo previsto en el Código civil, la posesión:**

- a) Es un derecho real pleno e imprescriptible
- b) Nunca podrá ser un derecho real parcial
- c) Todas las anteriores son erróneas

**4.- El deudor hipotecario vulnerable puede pedir, además de la reestructuración de su deuda:**

- a) que se suspenda el lanzamiento de su vivienda hasta mayo 2020
- b) la dación en pago o la quita de la deuda
- c) la opción a y b son correctas

**5.- La entrega de los títulos de propiedad al adquirente de la cosa es la denominada:**

- a) Traditio simbólica
- b) Traditio brevi manu
- c) Ninguna de las anteriores es correcta

**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.- Los dueños de heredades confinantes con estanques o lagunas :**

- a) Adquirirán por accesión los terrenos descubiertos por la corriente del agua
- b) Adquirirán por aluvión los terrenos inundados por las crecidas temporales
- c) Ninguna de las anteriores es correcta

**7.- 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 son correctas

**8.- El plazo de una usucapión ordinaria (con buena fe y justo título) de un bien inmueble que comienza el 1 de diciembre de 2015 a las 15 horas...**

- a) finaliza a las 15:00 horas del 1 de diciembre de 2025
- b) finaliza a las 15:00 horas el 2 de diciembre de 2025
- c) finaliza a las 24 horas del 30 de noviembre de 2025

**9.- Los bienes inmuebles vacantes:**

- a) Son los regidos por las normas de arrendamientos turísticos
- b) Son los que tienen ocupantes particulares, de forma inmemorial y civilísima
- c) Son los que la legislación atribuye su titularidad al Estado cuando no tienen dueño conocido

**10.- Las servidumbres de luces y vistas constituidas en la pared propia del predio dominante, es...:**

- a) positiva
- b) negativa
- c) las dos respuestas anteriores son ciertas

**11.- ¿Puede un derecho real limitado tener reflejo en el Registro de la Propiedad si NO está inscrito previamente el dominio o la propiedad al que dicho derecho se refiere?**

- a) No, porque en nuestro sistema registral la primera inscripción ha de ser la del dominio
- b) No, porque nuestro sistema registral es un sistema de fincas o de folio real
- c) Sí, porque el titular del derecho real limitado puede solicitar la anotación preventiva de su derecho por falta de previa inscripción del dominio

**12.- Cuando Mónica va a inscribir su título de compraventa al Registro, el Registrador le deniega la inscripción por resultar inscrito a nombre de persona distinta del que le vendió la finca. ¿En qué Principio registral se basa la negativa del Registrador?**

- a) El Principio de prioridad registral
- b) El Principio de rogación registral
- c) El Principio de tracto sucesivo

**13.- ¿Pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad los arrendamientos?**

- a) Sí, tanto los arrendamientos rústicos como urbanos
- b) No, a excepción de los arrendamientos rústicos o urbanos de duración de 6 años
- c) No, pues solo acceden al Registro las titularidades jurídico-reales

**14.- En la liquidación del estado posesorio, al poseedor de mala fe...:**

- a) deben de reintegrársele los gastos necesarios y tiene derecho de retención sobre la cosa
- b) deben de reintegrársele los gastos necesarios y NO tiene derecho de retención sobre la cosa
- c) NO tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios

**15.- La opción de compra solo puede inscribirse si, además de las circunstancias necesarias para la inscripción...:**

- a) hay convenio expreso de las partes
- b) se ha estipulado un precio para ejercerla
- c) a) y b) y además, si se hubiere convenido un plazo para ejercerla, que no podrá exceder de 4 años

**16.- El tesoro oculto puede ser, de conformidad al Código civil:**

- a) Un depósito histórico de bienes inmuebles de incalculable valor
- b) Un depósito accidental e ignoto de bienes muebles carentes de legitimación posesoria
- c) Un depósito oculto e ignorado de bienes muebles valiosos sin legítimo dueño

**17.- En la ejecución extrajudicial del bien hipotecado el tipo de subasta...:**

- a) tiene que ser el valor dado por los interesados cuando tasaron su finca
- b) tiene que ser como mínimo el 75% del valor señalado en la tasación
- c) tiene que ser fijado por el notario con el acuerdo del deudor y acreedor hipotecarios.

**18.- La modificación de Estatutos de Comunidad de propietarios, en los casos que los Estatutos formen parte del título constitutivo de la Propiedad horizontal, exigirá:**

- a) Unanimidad de los propietarios
- b) Mayoría cualificada de cuotas
- c) Certificación registral averada

**19.- El deudor hipotecario vulnerable puede pedir además de la reestructuración de su deuda:**

- a) que se suspenda el lanzamiento de su vivienda hasta mayo 2020
- b) la dación en pago o la quita de la deuda
- c) la opción a y b son correctas

**20.- El deudor pignoraticio no puede usar la prenda:**

- a) en ningún caso
- b) solo de conformidad con la naturaleza de la cosa
- c) pero si lo hace, puede el deudor pedir que se constituya en depósito

## **PREGUNTAS DE RESERVA**

### **21.- ¿Pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad los arrendamientos rústicos?**

- a) Sí, la Ley Hipotecaria permite su inscripción
- b) No, a excepción de los arrendamientos rústicos de duración igual o mayor a 6 años
- c) No, pues se inscriben en el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos

### **22. El plazo para el ejercicio del retracto legal es:**

- a) de 9 días desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad
- b) de 15 días desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad
- c) de 30 días desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad

### **23.- La prioridad Registral la determina normalmente....:**

- a) el asiento de presentación
- b) la calificación del Registrador
- c) la fecha del título a inscribir