

**DERECHO CIVIL III (Derechos reales e hipotecario) Grado en Derecho**  
**Código- 66023014 ORIGINAL FEBRERO 2017**  
**1ª SEMANA NACIONAL Tipo B [1]**  
**MATERIAL AUXILIAR: Ninguno (no se permite tampoco el programa).**

.....  
**1.- Acreedor y deudor hipotecarios dan por pagada la obligación asegurada con la hipoteca. Ante ello:**

- a) La obligación queda extinguida *ope legis*
- b) Solo quedará extinguida la obligación si dicho convenio se inscribe en el Registro
- c) Solo queda extinguida la obligación si notificaron fehacientemente a los posibles acreedores dicho convenio

**2.- La primera inscripción de cada finca en el Registro se le denomina por la LH:**

- a) Inmatriculación
- b) Expediente de dominio
- c) Plan de Ordenación urbana

**3.- El *ius distrahendi* de la cosa pignorada habrá de realizarse...:**

- a) siempre ante notario en subasta pública
- b) ante los tribunales de justicia en juicio ejecutivo si el acreedor pignoraticio cuenta con un título ejecutivo
- c) en el Monte de Piedad

**4.- Señale de las que se indican cuál NO es una causa de adquisición de los derechos reales:**

- a) La ocupación
- b) La usucapión
- c) La donación

**5.- Se entiende que estamos ante un tercero hipotecario cuando...:**

- a) la adquisición debidamente inscrita de una titularidad jurídico-real, es de buena fe, a título oneroso y trae causa del anterior titular registral
- b) la adquisición debidamente inscrita de una titularidad jurídico-real es de buena fe, por título oneroso o gratuito y trae causa del anterior titular registral
- c) la adquisición debidamente inscrita de una titularidad jurídico-real tiene justa causa, justo título y buena fe, se realiza por título oneroso o gratuito, y trae causa del anterior titular registral

**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.- Las servidumbres de luces y vistas, se califican como negativas si la apertura del hueco se encuentra en:**

- a) pared propia del predio dominante
- b) pared medianera
- c) pared del predio sirviente

**7.- La caducidad de la hipoteca...:**

- a) supone que solo se pueden exigir los plazos de amortización hipotecaria en el plazo convenido por acreedor y deudor hipotecarios
- b) no se admite; solo se admite la prescripción de la hipoteca
- c) implica que únicamente durante la vigencia del plazo convenido se puede ejercitar la acción hipotecaria

**8.- Si fallece en un accidente automovilístico un usufructuario de usufructo vitalicio hipotecado:**

- a) La hipoteca se extingue por dicho hecho involuntario
- b) La hipoteca del derecho de usufructo subsiste para sus herederos hasta que la obligación asegurada se cumpla
- c) El caso no puede darse porque no hay posibilidad de hipotecar un derecho de usufructo

**9.- 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

**10.- 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 respuestas a) y b) son correctas

**11.- Si la madre ostenta el 60% de una finca y sus 3 hijos (mayores de edad), el 40% restante, las decisiones sobre la administración de la finca, ¿cómo han de tomarse?:**

- a) Al ostentar la mayoría, la madre podrá tomar siempre todas las decisiones sobre la finca
- b) Los hijos podrán acudir ante el Juez en caso de que su madre adopte, de forma sistemática, decisiones que se entienden perjudiciales para ellos, a fin de que provea lo que corresponda.
- c) Ambas alternativas son correctas

**12.- Manolo entrega un reloj de oro como prenda de un crédito de 200 E que le concede Luis. Luis tiene una fiesta de relumbrón y decide ponerse el reloj con tan mala fortuna que un amigo de Manolo ve que lleva el reloj y se lo cuenta. ¿Qué podría hacer Manolo?**

- a) Pedir que se constituya en depósito para evitar que Luis use el reloj
- b) Pedir judicialmente una rebaja del crédito por el uso del reloj puesto que no le dio nunca autorización para usarlo
- c) Pedir judicialmente que le devuelva el reloj aunque siga funcionando la prenda

**13.- NO son susceptibles de posesión:**

- a) Las cosas susceptibles de apropiación
- b) Los derechos reales
- c) Las hipotecas

**14.- Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo que no exceda de...:**

- a) 5 años
- b) 10 años
- c) 15 años

**15.- De los derechos reales que se indican, diga cuáles han de acceder al**

**Registro de la Propiedad para constituirse:**

- a) el usufructo
- b) la opción de compra
- c) la hipoteca

**16.- Juan cuando viajaba en metro olvida el paraguas. En este caso puede decirse...:**

- a) que ha perdido su posesión totalmente
- b) que no ha perdido la posesión pues sigue siendo propietario
- c) que no ha perdido la posesión porque ha sido un acto involuntario

**17.- 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

**18.- Desconociendo Manolo que Luis, un vecino suyo del pueblo, venía explotando sus fincas hacía ya dos años, consigue judicialmente su desalojo en abril cuando estaba pendiente de recoger la cosecha de tomates en mayo, por lo que Luis se la reclama. Se enredan las cosas y se llega al Tribunal Supremo. ¿Cuál cree habrá sido la posición del Tribunal Supremo?:**

- a) Que como poseedor de mala fe no tiene derecho ni a los frutos pendientes ni a los ya percibidos
- b) Que como fue declarado de mala fe durante el juicio, solo tiene que abonar los frutos percibidos y que no tiene derecho a las cosechas pendientes
- c) Que declarado poseedor de mala fe en el juicio deberá abonar los frutos percibidos desde la interpelación judicial y no los anteriores, y que no tiene derecho a las cosechas pendientes

**19.- La puesta en conocimiento del deudor de la cesión del crédito hipotecario....:**

- a) no es un requisito de validez de la cesión pero perpetua, si se omite, la responsabilidad del cedente
- b) es una facultad a la que puede renunciar el deudor hipotecario
- c) las respuestas a) y b) son correctas

**20.- Respecto de la posesión a efectos de usucapión puede afirmarse que....:**

- a) se interrumpe naturalmente cuando por cualquier causa se cesa en la posesión por más de un año
- b) la interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor
- c) ambas respuestas a) y b) son correctas

**PREGUNTAS DE RESERVA:**

**21.- El plazo de vigencia de la anotación preventiva de demanda es de:**

- a) 5 años improrrogables
- b) 5 años pudiéndose acordar su prórroga
- c) 4 años prorrogables por otros 4 años más

**22.- Una persona puede adquirir la posesión ella misma o a través de....:**

- a) un gestor sin mandato
- b) un mandatario
- c) Solo puede adquirirla por ella misma

**23.- De los títulos que se indican, diga cuáles pueden acceder al Registro de la Propiedad:**

- a) los documentos públicos exclusivamente
- b) los documentos privados exclusivamente
- c) el contrato de obra