

**DERECHO CIVIL III (Derechos reales e hipotecario) Grado en Derecho Código: 66023014 ORIGINAL SEPTIEMBRE 2016 NACIONAL-UE MATERIAL AUXILIAR: Ninguno (no se permite tampoco el programa).**

.....  
**1.- 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

**2.- El derecho de propiedad intelectual es transmisible:**

- a) únicamente, *inter vivos*
- b) únicamente, *mortis causa*
- c) tanto *inter vivos* como *mortis causa*, pudiendo ser objeto de hipoteca mobiliaria

**3.- La cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal:**

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

**4.- Una persona que vive en el extranjero entrega las llaves de su vivienda de verano a un amigo para que veranee y lo hace. Cuando quiere que le devuelva las llaves de su casa, el amigo le dice que primero le reembolse los gastos necesarios que ha hecho en la misma porque de lo contrario no se va. Ante esta situación, la jurisprudencia considera que:**

- a) Frente al posible derecho de retención que puede ejercitar el precarista, el dueño puede instar su desahucio

**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.

b) El precarista, como a cualquier poseedor de buena fe, tiene derecho de retención hasta que se le abonen dichos gastos.

c) El precarista, como a cualquier poseedor de buena fe o de mala fe, tiene derecho de retención hasta que se le abonen dichos gastos.

**5.- En la liquidación del estado posesorio, al poseedor de mala fe, se le pueden reclamar:**

- a) Todos los frutos que haya percibido, tanto naturales como civiles
- b) El valor de los frutos que hubiera podido percibir conforme a la utilización normal de la cosa
- c) Las respuestas A y B ambas son correctas

**6.- Los herederos que hayan aceptado la herencia:**

- a) Se entiende que han poseído lo heredado desde la muerte del causante
- b) Se entiende que han poseído lo heredado desde la aceptación de la misma
- c) Se presume que se ha poseído la herencia desde la muerte del causante siempre que haya un acto de aprehensión de los bienes hereditarios.

**7.- Una persona puede adquirir la posesión ella misma o...:**

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

**8.- Señale de las que se indican, qué causa de adquisición de los derechos reales es derivativa:**

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

**9.- El nudo propietario puede efectuar obras y mejoras en la finca usufructuada:**

- a) En todo caso
- b) Siempre que no perjudique el derecho del usufructuario
- c) En ningún caso

**10.- Respecto de la usucapión puede afirmarse que:**

- a) Puede renunciarse a la prescripción ganada aunque no al derecho a prescribir en el futuro siempre que lo haga expresamente aunque perjudique a terceros
- b) Puede renunciarse a la prescripción ganada y al derecho a prescribir para lo sucesivo siempre que lo haga expresamente
- c) Puede renunciarse a la prescripción ganada aunque no al derecho a prescribir en el futuro

**11.- Pedro quiere donar un bien inmueble a su hermana reservándose su usufructo. Para ello...:**

- a) Tiene que hacer un inventario del bien y prestar fianza
- b) No tiene que hacer un inventario del bien y prestar fianza porque así lo ha planteado él mismo a su hermana cuando constituyó el usufructo.
- c) Tiene que hacer un inventario del bien pero no está obligado a prestar fianza

**12.- El ayuntamiento de Torreldones expropia por causa de utilidad pública una vivienda usufructuada. El propietario...:**

- a) Deberá abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización al usufructuario por todo el tiempo que deba durar el usufructo
- b) Deberá comunicar al ayuntamiento que está usufructuada para que respete el tiempo por el que se pactó el usufructo antes de proceder a la expropiación del inmueble
- c) Deberá comunicar que por dicha causa el usufructo se ha extinguido y que por tanto no debe nada al usufructuario

**13.- El tío de María que está ocupando una habitación de su casa ha conocido a una persona que necesita un alquiler modesto para vivir y como el necesita también tener dinero en efectivo, decide arrendarle parte de su habitación. María se enfada pero entiende que:**

- a) Tiene que aguantarse porque le cedió esa habitación y, por tanto, puede, como usufructuario de la habitación obtener frutos
- b) Considera que su tío no puede arrendar la habitación y que tiene derecho a echar al supuesto inquilino
- c) Puede pedirle en contraprestación una parte de la renta ya que es ella la propietaria del inmueble

**14.- Si en una finca usufructuada se descubre un tesoro:**

- a) El usufructuario tendrá derecho a beneficiarse del descubrimiento proporcionalmente al tiempo que reste para la extinción del usufructo
- b) El usufructuario será considerado como un extraño a dichos efectos
- c) Tendrá el mismo derecho que correspondería al propietario de la finca

**15.- Según el Tribunal Supremo, la servidumbre de paso es:**

- a) una servidumbre discontinua y positiva
- b) una servidumbre continua y negativa
- c) una servidumbre continua y positiva a la vez

**16.- Según la mayoría de la doctrina, el *pignus gordianum*...:**

- a) amplía la facultad de retención de la cosa dada en prenda hasta que ambos créditos hayan sido satisfechos y la preferencia crediticia
- b) amplía la facultad de retención de la cosa dada en prenda hasta que ambos créditos hayan sido satisfechos pero no la preferencia crediticia
- c) amplía la preferencia crediticia de las dos deudas garantizadas con prenda.

### **17.- La hipoteca de seguridad...:**

- a) asegura el cumplimiento de una obligación cuya cuantía se halla determinada, de forma concreta y segura en la inscripción registral
- b) no asegura el cumplimiento de una obligación cuya existencia en el futuro es incierta o dudosa.
- c) asegura el cumplimiento de una obligación cuya cuantía y existencia habrán de determinarse extrarregistralmente

### **18.- El Tribunal Supremo, en caso de posposición de una hipoteca a otra futura ha considerado como requisito *sine qua non*:**

- a) que la hipoteca antepuesta haya de inscribirse en el Registro dentro del plazo necesariamente convenido por las partes
- b) que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura
- c) que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos tanto de la hipoteca futura como de la hipoteca pospuesta

### **19.- Un acreedor ejercita su primera hipoteca por un importe de 60.000 Euros pero en la subasta del inmueble hipotecado obtiene 90.000 Euros. El acreedor de una segunda hipoteca de 40.000 Euros:**

- a) la verá automáticamente cancelada y sólo podrá cobrar sus 40.000 Euros con el remate de dicha subasta pues al cancelarse la hipoteca se extingue su derecho de crédito
- b) la verá automáticamente cancelada y podrá cobrar sus 40.000 Euros tanto del remate de dicha subasta como de otros bienes pues al cancelarse la hipoteca no se extingue su derecho de crédito
- c) su hipoteca queda incólume a pesar de la subasta de la primera

### **20.- El derecho de tanteo permite:**

- a) adquirir preferentemente una cosa que ha sido enajenada por el mismo precio

b) adquirir preferentemente una cosa que va a ser enajenada con un precio mayor que el tercero que va a comprarla

c) adquirir preferentemente una cosa que va a ser enajenada al mismo precio mayor que va a pagar el tercero

### **PREGUNTAS DE RESERVA:**

#### **21.- En la subrogación hipotecaria a instancia del deudor**

- a) Se encuentra prohibida por el Art. 109 de la Ley Hipotecaria.
- b) No requiere el consentimiento del acreedor hipotecario
- c) Beneficia principalmente a las entidades bancarias.

#### **22.- En virtud del principio de la fe pública registral:**

- a) El registro goza de la solidez de una presunción iuris tantum.
- b) El tercero hipotecario merece ser protegido en tanto en cuanto ha confiado en el Registro y ha adquirido el bien de quien registralmente se encontraba legitimado para enajenarlo
- c) El registro es exacto y por consiguiente, no se admiten modificaciones de ningún tipo en las inscripciones, por atentar contra la seguridad del tráfico jurídico.

#### **23.- La doble inmatriculación consiste en...:**

- a) la inscripción de dos propietarios en una misma inscripción para una misma finca.
- b) que una misma finca registral aparezca contemplada registralmente en dos o más folios
- c) en la práctica de dos asientos consecutivos de un mismo propietario y una misma finca.

