

# DERECHO INMOBILIARIO

## curso 2021-2022

Asignatura	DERECHO INMOBILIARIO	Código	
<b>Módulo</b>	Formación adicional	<b>Materia</b>	Itinerario Derecho Privado
<b>Créditos</b>	6 ECTS	<b>Presenciales</b>	2,5
		<b>No presenciales</b>	3,5
<b>Curso</b>	Cuarto	<b>Semestre</b>	Segundo

### DEPARTAMENTO Y COORDINADOR

Departamento Responsable	Derecho Constitucional	
<b>Profesor Coordinador</b>	<b>E-mail</b>	<b>Despacho</b>
Rut González	rgonzalez@faculty.isde.es	8

### SINOPSIS

### BREVE DESCRIPTOR

#### Ubicación y relación de la asignatura en el plan de Estudios

El alumno que curse esta asignatura se adentrará en el terreno de una materia imprescindible para completar el panorama de la propiedad de los bienes inmuebles, como es el sistema de publicidad registral del dominio y los derechos reales que sobre los mismos pueden recaer.

Se recomienda haber cursado Derecho civil I, Derecho civil II y Derecho civil III.

#### Adecuación al perfil profesional y académico

La materia puede servir de especialización de gran actualidad, tanto para quienes vayan a dedicarse a la investigación como quienes prefieran el ejercicio práctico de la profesión de abogado. Particularmente interesante para quienes planeen una Oposición al cuerpo de Notarios o al de Registradores de



la Propiedad y Mercantiles.

## **OBJETIVOS FORMATIVOS**

### **OBJETIVOS (Resultados de Aprendizaje)**

Al final del curso el estudiante ha de haber comprendido el régimen de la publicidad registral español, por contraposición a los modelos francés y alemán, fuentes bien diferentes pero que se encuentran presentes en el modelo español. Ello implicará conocer en profundidad problemas derivados con la doble o múltiple venta, la venta como libre de finca gravada, el embargo de finca ajena al deudor, el concepto de tercero la protección al tercero hipotecario, los diferentes asientos registrales y su concreta eficacia, la responsabilidad del Registrador y el procedimiento registral.

## **COMPETENCIAS**

El estudiante, mediante el seguimiento de esta asignatura adquirirá las siguientes competencias, genéricas y específicas:

### **Competencias genéricas**

Capacidad para resolver problemas.

Capacidad de gestión de la información.

Capacidad de aplicar los conocimientos a la práctica.

Habilidad para trabajar en forma autónoma.

### **Competencias específicas**

Conocimiento y comprensión de las principales instituciones jurídicas públicas y privadas en su génesis y en su conjunto.

Conocimiento y comprensión en profundidad de algunos aspectos de áreas jurídicas específicas



Capacidad para utilizar los principios y valores constitucionales como herramientas de trabajo en la interpretación del ordenamiento jurídico.

Capacidad de razonar y argumentar jurídicamente.

Dominio de las técnicas informáticas en la obtención de la información jurídica

Desarrollo de la dialéctica jurídica como capacidad de dialogar y debatir desde una perspectiva jurídica, comprendiendo los distintos puntos de vista y articulándolos a efecto de proponer una solución razonable.

Capacidad de negociación y conciliación y de considerar la pertinencia del uso de medios alternativos en la solución de conflictos.

Capacidad de redactar escritos jurídicos.

## **CONTENIDOS TEMÁTICOS**

Se transcribe, a continuación, el programa de la asignatura, que habrá de ser impartido y exigido en su totalidad.

## **DERECHO INMOBILIARIO**

### **I. INTRODUCCIÓN**

1. Publicidad y Registro de la Propiedad. Los sistemas registrales. La legislación hipotecaria española.

2. Los llamados “principios hipotecarios”.

3. Elementos de la publicidad registral. Elementos objetivos: la finca en sentido material y en sentido formal. Actos y derechos que tienen acceso al Registro.



Elementos subjetivos: el titular registral.

## **II. LA INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS**

4. Conceptos amplio y estricto de inscripción. Inscripciones declarativas e inscripciones constitutivas. Inscripciones obligatorias. Inscripción y tradición.

5. Prioridad y rango. El cierre registral.

6. La eficacia ofensiva de la inscripción. Concepto de tercero y concepto de tercero hipotecario. Estudio de los artículos 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria. Ámbito de la protección registral.

7. La eficacia defensiva de la inscripción. La presunción de exactitud. Estudio del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La acción real registral.

8. Los otros asientos registrales. Las anotaciones preventivas. Particular atención a las anotaciones de demanda y de embargo. Las notas marginales. El asiento de cancelación. Las menciones registrales.

9. Inexactitud, nulidad y rectificación de los asientos.

## **III. LOS ORGANISMOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

10. La publicidad formal. El Registro de la Propiedad. El Registrador: deberes, atribuciones y responsabilidad. La Dirección General de los Registros y el valor



jurídico de sus decisiones.

11. El procedimiento registral. Presupuesto: los títulos inscribibles. El tracto sucesivo. El principio de rogación y el principio de legalidad. Denegación de la inscripción y sus eventuales remedios.

12. Inmatriculación. Medios de inmatriculación. Expedientes de dominio, actas de notoriedad. Inmatriculación por título público. Expedientes de liberación de gravámenes.

### **ACTIVIDADES DOCENTES**

<b>Clases Teóricas</b>	<b>Dedicación</b>	<b>70%</b>
------------------------	-------------------	------------

Presentación en el aula, siguiendo el método de la clase magistral, de los contenidos básicos de las lecciones del programa. El alumno deberá haber realizado una lectura previa de los temas que se desarrollarán en estas clases, asumiendo que la comprensión de los mismos no queda confiada exclusivamente a la labor del docente.

<b>Clases Prácticas</b>	<b>Dedicación</b>	<b>20 %</b>
-------------------------	-------------------	-------------

1. Seminarios de grupos reducidos, sobre cuestiones específicas enmarcadas en el contexto de las clases magistrales. Esta actividad constituirá una prolongación de la clase magistral, con contenido monográfico.

2. Análisis, también en grupos reducidos, de acontecimientos de actualidad y debate sobre los mismos (\*).

3. Realización de casos prácticos, previa preparación de los mismos (\*).

4. Estudio y comentarios de sentencias (\*).

5. Disertaciones con argumentos (\*).



(\*) Las clases de este tipo que se organicen tendrán carácter propiamente práctico y participativo. Se tratará que el alumno sepa expresarse en público, utilizando adecuadamente la terminología jurídica, e interrelacionar las distintas instituciones a las que se refiere la asignatura entre ellas y con las de otras materias. Especial hincapié se hará en las normas contenidas en el Título Preliminar de Código Civil (de las normas jurídicas, su aplicación y eficacia), dada su trascendencia no solo en el ámbito del Derecho Civil, sino en todo el ordenamiento jurídico en general.

**Otras Actividades                      Dedicación                      10 %**

Tutorías programadas.

## **EVALUACIÓN**

**Exámenes                      Participación en la Nota Final                      70 %**

La evaluación será continua, computándose todos los conocimientos y capacidades mostrados por el alumno a lo largo del curso. El examen final será escrito, con preguntas tipo test y/o preguntas cortas de desarrollo, según determine cada profesor. No obstante, cabe la posibilidad de que este ofrezca a los alumnos la opción del examen oral.

**Otra actividad                      Participación en la Nota Final                      30%**

Elaboración de trabajos, comentarios de sentencias, resolución de casos prácticos, redacción de documentos, etc. La valoración comprenderá la asistencia a las clases teóricas y prácticas, las intervenciones del alumno en las prácticas, el uso de la terminología jurídica, el manejo de las fuentes, la resolución de los casos, la capacidad de interrelacionar los conocimientos de las distintas materias e instituciones jurídicas estudiadas etc.



Trabajos

## **CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

Se tendrá preferentemente en cuenta el logro de las competencias transversales genéricas y específicas señaladas como prioritarias y, muy singularmente, la capacidad de aprender, exponer, escribir y razonar sobre el Derecho de la responsabilidad civil.

En los exámenes escritos habrá completa información acerca del valor asignado a cada tipo de pregunta, existencia o no de coeficientes reductores en los tests, puntuación mínima requerida para aprobar, etc.

Para el supuesto de examen oral, éste se realizará en el día y hora que al efecto señale el profesor, en razón del número de alumnos que le hayan sido asignados y de las disponibilidades de los recursos personales y materiales con los que se cuente, y siempre dentro de las fechas fijadas por el Decanato.

## **RECURSOS**

### **BIBLIOGRAFÍA BÁSICA**

#### **1. LIBROS DE TEXTO**

**LACRUZ BERDEJO**, *Elementos de Derecho civil*, III bis, ed. Dykinson.

**VV AA**, *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Dykinson, 2020.



## 2. LEGISLACIÓN

El alumno deberá contar con una edición actualizada del **Código civil y de la Ley Hipotecaria**. De las **leyes civiles especiales** habrá la conveniente y oportuna información por cada profesor.

### BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

**ÁLVAREZ CAPEROCHIPI**, *Derecho inmobiliario registral*, ed. Comares.

**MONSERRAT VALERO**, *Derecho inmobiliario registral*, ed. Civitas.

**SÁNCHEZ CALERO**, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Tirant lo Blanch.;

**SERRANO ALONSO**, *conceptos fundamentales del Derecho Hipotecario*, ed. Edisofer. (?)

**SERRANO ALONSO y SERRANO GOMEZ**, *Conceptos fundamentales del derecho hipotecario*.

### OTROS RECURSOS

**Bases de datos y páginas web:** boe.es (legislación); noticias.jurídicas.com (leyes vigentes actualizadas); aranzadi.es (noticias de jurisprudencia y bibliografía); dialnet.unirioja.es (bibliografía por autores); cendoj.jurisprudencia,



entre otras.

**Revistas de especial interés para la asignatura:** [www.lndret.com](http://www.lndret.com); Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Anuario de Derecho civil, Revista de Derecho privado. Actualidad civil. Revista General de Legislación y Jurisprudencia.

#### **ADENDA:**

#### **PREVISIÓN GUÍA DOCENTE DE LA ASIGNATURA ANTE LOS POSIBLES ESCENARIOS PARA EL CURSO 2020-2021**

#### **MOTIVACIÓN**

**En el Departamento de Derecho Civil, se aprueba en Consejo de Departamento de 8 de julio de 2020, la guía docente del curso 2020/2021 así como la presente ADDENDA por si se plantease un escenario de no presencialidad durante el desarrollo del curso académico 2020/2021.**

Teniendo en cuenta que es necesario adelantarse a los posibles escenarios que pueden concretarse para el desarrollo del curso 2020-21, como consecuencia del COVID-19, deben preverse medidas adecuadas para afrontar:

- 1) total presencialidad en el desarrollo de las actividades docentes y evaluación de las asignaturas (contenido habitual de la guía docente);
- 2) un sistema bimodal: combinación de clases presenciales y online síncronas e interactivas (en función del volumen del grupo y restricciones de capacidad de aulas marcadas por las autoridades);
- 3) suspensión de actividades formativas presenciales, incluidos exámenes (nuevos rebrotes/nuevo decreto de Estado de alarma, etc.).

**MODIFICACIONES EN DETERMINADOS ASPECTOS DE LA GUÍA DOCENTE POR ESCENARIOS QUE OBLIGUEN A RESTRINGIR LA**



## DOCENCIA PRESENCIAL:

- Las actividades docentes (lo que comprende: clases teóricas y prácticas seminarios y tutorías)
- Y el sistema de evaluación de la asignatura.

## ACTIVIDADES DOCENTES

### Escenario de no presencialidad (y para modalidad online):

Indicar los sistemas a emplear para el seguimiento de los estudiantes a las sesiones de clases on-line (teóricas y prácticas), seminarios (en su caso) y tutorías.

1.- La docencia teórica de la asignatura, las actividades prácticas y las tutorías, así como la coordinación docente de la misma y los actos de revisión de las calificaciones, **se realiza de forma no presencial**, utilizando los recursos y herramientas en línea a disposición de las administraciones públicas y el personal docente, garantizando los derechos de la forma prevista en la legislación aplicable y asegurando, en cualquier caso, el acceso de todos los docentes y los alumnos en condiciones de seguridad sanitaria, privacidad de los datos, determinación de la identidad, calidad en la enseñanza e igualdad de condiciones.

2.- Las actividades docentes se aplican a todos los alumnos, salvo que se justifique la imposibilidad o dificultad grave de acceso a los medios y planificación a distancia debidamente acreditados, en cuyo caso se adoptarán por el profesor responsable soluciones particulares proporcionales y equitativas.

3.- Se mantiene el temario de la asignatura contenido en esta Guía y detallado



en el programa proporcionado por el profesor responsable.

4.- Los materiales docentes a utilizar por los alumnos para las actividades prácticas y para el aprendizaje teórico deben ser señalados por el profesor y accesibles en formato electrónico. Los alumnos deben proveerse de los manuales señalados al inicio del curso para el estudio de la asignatura en versión papel o libro electrónico

5.- Toda la actividad docente se realizará a través del ISDE "adaptive method" y, en su caso, los recursos que proporciona el servidor del correo oficial de ISDE. El profesor debe articular un campus sistemático, que permita el estudio autónomo de la asignatura, complementado con las clases impartidas on line

6.- Las clases teóricas se imparten con la utilización de recursos a distancia, en la forma que determine el profesor, priorizando la utilización de explicaciones escritas (en diferentes formatos), videoclases (que puedan quedar grabadas o no) y tutorías en directo (mediante correo, foro, chat, videoconferencia, etc.).

7.- Las actividades prácticas, a desarrollar a distancia, deben estar debidamente programadas con antelación de al menos cinco días lectivos y ha de proporcionarse todos los materiales, o el acceso a los mismos, para su realización.

8.- En el caso de que las clases, prácticas, tutorías, exámenes y revisión de calificaciones supongan, total o parcialmente, la participación síncrona de los alumnos, en cualesquiera formas, se realizará en el horario de las clases establecido al inicio del curso académico por el Decanato y en el horario y calendario establecido al efecto. Las tutorías se mantienen hasta la realización de los exámenes.

9.- Todas las actividades docentes deben hacerse de tal forma que sean recuperables, teniendo en cuenta las diferentes circunstancias, debidamente



justificadas, en las que pueden encontrarse los alumnos, por trabajo en actividades esenciales, enfermedad, atención a dependientes y familiares o imposibilidad o grave dificultad en el acceso digital, entre otras circunstancias.

## **EVALUACIÓN**

Indicar sistema evaluación para el supuesto de no poder realizarse las pruebas finales de forma presencial, con referencia al método de evaluación y los porcentajes correspondientes:

Los porcentajes de evaluación se mantendrán en lo relativo a teoría y práctica.

En caso de ser necesaria la evaluación on line de la asignatura, por las condiciones sanitarias que puedan plantearse, se optará según determine e informe cada profesor a través del campus virtual a sus alumnos por exámenes consistentes en (o en la combinación de algunas de estas posibilidades):

- Preguntas cortas con desarrollo temporizado
- Exámenes tipo test
- Exámenes con tipo test y parte de redacción
- Exámenes orales
- Evaluación continua.
- Evaluación continua final

En cualquier caso el sistema de evaluación que se elija para el caso de no presencialidad debe adecuarse a la [Guía de modalidades de evaluación online ante la emergencia del Covid-19 para la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense.](#)