

Curso Académico: (2023 / 2024)

Fecha de revisión: 17-04-2023

Departamento asignado a la asignatura: Departamento de Derecho Privado

Coordinador/a: JUAREZ TORREJON, ANGEL

Tipo: Optativa Créditos ECTS : 3.0

Curso : 5 Cuatrimestre :

REQUISITOS (ASIGNATURAS O MATERIAS CUYO CONOCIMIENTO SE PRESUPONE)

Derecho Civil I, Derecho de Obligaciones, Derecho de Contratos y Derechos Reales

OBJETIVOS

Esta asignatura es producto de un convenio celebrado entre la Universidad Carlos III de Madrid y el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, y es impartida por un Registrador de amplia experiencia y reconocido prestigio.

Su objetivo es proporcionar a los alumnos un adecuado conocimiento sobre el funcionamiento práctico del Registro de la Propiedad -una institución central en el tráfico inmobiliario- y sus principales funciones. Se pretende capacitar al alumno para el asesoramiento en la realización de operaciones inmobiliarias y en la constitución de garantías, especialmente necesarias para que fluya el crédito en un contexto de crisis económica como el actual.

DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS: PROGRAMA

En esta asignatura se profundiza en el conocimiento del Derecho registral, al que sólo es posible dedicar un breve espacio en el curso de Derecho civil relativo a los derechos reales.

El estudio de la materia se realiza desde una perspectiva eminentemente práctica, dado que la asignatura es impartida por un Registrador de la Propiedad, como consecuencia del convenio suscrito por la Universidad con el Colegio Nacional de Registradores.

Se estudia el funcionamiento y organización del Registro así como el procedimiento registral, pero particularmente los efectos del Registro, incidiéndose en la protección otorgada a los derechos inscritos -esencial en caso de conflicto entre titulares y cuando se trata de constituir garantías- y en los mecanismos de aseguramiento de derechos, tales como las anotaciones preventivas.

Los temas a tratar son, sintéticamente: La publicidad y los derechos reales. El Registro de la Propiedad. El objetivo de la publicidad registral. La inmatriculación de fincas. El procedimiento registral. La organización de los Registros. Los asientos registrales. Los efectos de la publicidad registral. La protección del titular inscrito. La fe pública registral. Las anotaciones preventivas. El Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

PROGRAMA:

TPROGRAMA DE DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID/COLEGIO DE REGISTRADORES DE MADRID

Tema 1º. Los Sistemas Registrales. La Organización funcional del Registro de la Propiedad Español. Los Principios Hipotecarios (1): el Principio de Legitimación.

1º.A.- Los Sistemas Registrales. 1.- La necesidad económica de existencia de los sistemas registrales. 2.- Los distintos sistemas registrales: registros de títulos (mera inoponibilidad y seguro de títulos) y registros de derechos (inscripción constitutiva, inscripción convalidante respecto de terceros). 3.- Las tres reglas de enjuiciamiento de los sistemas registrales. 4.- Los requisitos para la eficiencia del mercado hipotecario y del sistema registral en general.

1º.B.- La Organización funcional del Registro de la Propiedad Español.

1.- La gestión de la oficina. 2.- La organización empresarial de la oficina registral. 3.- El arancel.

1º.C.- El Principio de Legitimación. 1.- Los principios registrales: concepto y modernas teorías. 2.- La clasificación de los principios registrales. 3.- La publicidad registral como fundamento del principio de legitimación: concepto y naturaleza. 4.- El principio de legitimación registral: concepto y consecuencias sustantivas. 5.- Consecuencias procesales. El artículo 41 de la ley hipotecaria.

Tema 2º. Los Principios Hipotecarios (2): Principio de Fe Pública y Principio de Inoponibilidad. La Doble Venta.

2º.A.- El Principio de Fe Pública y el Principio de Inoponibilidad: 1.- Concepto, fundamento y efecto del principio de fe pública registral. 2.- Las ideas claves o caracteres. 3.- Requisitos del principio de fe pública registral. 4.-Diferencias del principio de inoponibilidad y de fe pública. Tesis monista y tesis dualista del tercero hipotecario. .- Exclusiones, excepciones por vía de suspensión de efectos y excepciones por vía de no aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

2º.B.- La Doble Venta a la luz de las recientes sentencias del Tribunal Supremo: 1.- Introducción. 2.- Elementos personales y reales de la doble venta. 3.- Supuesto especial en que el vendedor haya entregado la cosa al primer comprador. 4.- Diferentes situaciones que se pueden plantear en relación con el registro de la propiedad. 5- El artículo 1.473 del Código Civil y la Ley Hipotecaria.- 6.- Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Tema 3º. Los Principios Hipotecarios (3): El Principio de Prioridad. El Principio de Tracto Sucesivo. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

3º.A.- El Principio de Prioridad: 1.- Introducción. 2.- Concepto y teorías. 3.- Regulación y efectos del principio de prioridad: cierre registral, preferencia a la inscripción y rango registral. 4.- Conclusiones.

3º.B.- El Principio de Tracto Sucesivo. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 1.- Introducción. 2.- Naturaleza Jurídica. 3.- Manifestaciones del principio de tracto sucesivo. 4.- Formulación del principio. 5.- Mecánica registral. 6.- El tracto abreviado o comprimido. 7.- Excepciones al principio. 8.-Interrupción del tracto y reanudación de la vida registral. 9.- Procedimiento registral de reanudación del tracto interrumpido.

Tema 4ª. El Título Formal. La falsedad del documento público. El asiento de inscripción y el Objeto de la Inscripción. Publicidad registral y protección de datos.

4º.A.- El título formal para la inscripción. 1.- Los Títulos ¿públicos- inscribibles. 2.- Los documentos complementarios. 3.- La admisión de documentos privados. 4.- Títulos otorgados en país extranjero o en idioma no oficial.

4º.B.- La falsedad del documento público. 1.- Introducción. 2.- El artículo 390 del Código Penal. 3.- La falsificación del título inscribible.

4º.C.- El asiento de inscripción y el Objeto de la Inscripción. 1.- El asiento de inscripción. 2.- El objeto de la inscripción: diversas teorías. 3.- El título material y su causa jurídica. 4.- Los derechos inscribibles. 4.1.- Recogidos en la Ley Hipotecaria. 4.1.1.- El fundamental artículo 2 LH; 4.1.2.- El artículo 8 LH. 4.2.- Recogidos en el Reglamento Hipotecario y en las leyes especiales. 4.3.- Derechos inscribibles de creación convencional, el principio de numerus apertus. 4.4.- Situaciones jurídicas no inscribibles. 4.5.- Situaciones jurídicas que no necesitan ser inscritas

4º.D.- Publicidad registral y protección de datos. 1.- Introducción: los principios rectores de la publicidad formal registral en España y la protección de datos. 2.- El interés legítimo del solicitante de información y el recurso contra la denegación de la misma. 3.- la publicidad y protección de los datos sensibles, datos personales que deben ser excluidos de la publicidad formal, la exhibición de los libros (directa, por fotocopias y de las bases de datos digitalizadas) y la protección de datos. 4.- Obligaciones formales del Registro relativas a la publicidad formal relacionadas con la protección de datos: comprobación de la identidad del solicitante, archivo de solicitudes, la conservación del archivo y la protección de datos.

Tema 5º. El Procedimiento Registral. El Principio de Legalidad y la Calificación Registral. Los Recursos contra la Calificación Registral.

5º.A.- El procedimiento registral (1). La presentación. 1.- Introducción. 2.- La solicitud notarial de información registral. 3.- El asiento de presentación: procedencia, duración y prórroga. 4.- Circunstancias y Efectos. 5.- Modalidades de presentación.

5º.B.- El Principio de Legalidad y la Calificación Registral. 1.- Introducción: la doble opción de legislador. 2.- Extensión de la calificación registral. 3.- Ámbito de la calificación: el problema de la prueba. 4.- Presupuestos de calificación. 5.- Responsabilidad de la calificación. 6.- Recursos contra la calificación

5º.C.- Los recursos contra la calificación registral. I.- Ideas generales. II.- La calificación sustitutiva: 1.- Procedimiento. 2.- Estadísticas. III.- El recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado: 1.- Procedimiento. 2.- El problema del contenido del informe del Registrador en el recurso administrativo. 3.- Efectos de las resoluciones de la DGRN dictadas fuera de plazo o extemporáneas. 4.- El pretendido carácter vinculante de las Resoluciones DGRN para todos los Registradores. IV.- El recurso judicial: 1.- Tipos y objeto respectivo. 2.- Trámites del recurso judicial directo y del recurso judicial contra las resoluciones de la DGRN. 3.- La Legitimación del Registrador para recurrir las Resoluciones DGRN.

Tema 6º. El principio de especialidad. El sistema de folio real y la Finca registral. Inmatriculación de las fincas: procedimientos. Agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas. La inscripción de la obra nueva y de la propiedad horizontal. Pluralidad de folios registrales. Urbanismo y Registro de la Propiedad.

6ºA.- El principio de especialidad. El sistema de folio real y la Finca registral. 1.- Introducción. 2.- Principio de especialidad. 3.- El folio real y la finca registral. 4.- Coordinación Catastro y Registro de la Propiedad.

6ºB.- La apertura del folio registral: la inmatriculación de fincas. Las modificaciones hipotecarias: agrupaciones, segregaciones, agregaciones y divisiones de fincas. La inscripción de las obras nuevas 1.- La inmatriculación de las fincas: concepto y caracteres. 2.- Los medios inmatriculadores: especial estudio de la inmatriculación en virtud de título público doble o complementado por acta notarias. 3.- Las modificaciones hipotecarias: la agrupación, segregación, agregación y división de fincas. 4.- La inscripción de las obras nuevas: naturaleza, requisitos generales y distintos supuestos.

6ºC.- La inscripción de la obra nueva y de la propiedad horizontal. Pluralidad de folios registrales. I.- Introducción.- II.- Propiedad horizontal.- III.- Complejo inmobiliario privado.- IV.- Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

6ºD.- Urbanismo y Registro de la Propiedad. I.- Introducción. II.- Disposiciones Generales: 1.- Actos inscribibles; 2.- Títulos inscribibles; 3.- Planos de situación; 4.- Clases de asientos. III.- La inscripción de los proyectos de equidistribución: 1.- Ideas Generales; 2.- La iniciación de procedimiento y las fincas afectadas; 3.- El título inscribible y sus circunstancias; 4.- Operaciones respecto de las fincas de origen; 5.- Operaciones sobre fincas de resultado.

Tema 7º. Las Anotaciones Preventivas. La Hipoteca y La ejecución hipotecaria.

7ºA.- Las Anotaciones Preventivas. I.- Introducción: concepto, naturaleza y clases. II.- Las concretas anotaciones preventivas y el art. 42 de la ley hipotecaria. III.- Efectos de las anotaciones en general.- IV.- Circunstancias generales de las anotaciones. V.- La extinción de las anotaciones: la y la conversión. VI. Especialidades de las principales anotaciones preventivas.

7ºB.- La Hipoteca y La ejecución hipotecaria. 1.- Introducción: los requisitos del mercado hipotecario. 2.- El principio de especialidad y el derecho real de hipoteca. 3.- La calificación de las cláusulas de los préstamos hipotecarios. 4.- Tipos de hipotecas: ordinaria, de máximo, flotante, inversa y recargable. 5.- Las hipotecas legales tácitas y los créditos singularmente privilegiados. 6.- La ejecución hipotecaria, sus formas y procedimientos alternativos.

ACTIVIDADES FORMATIVAS, METODOLOGÍA A UTILIZAR Y RÉGIMEN DE TUTORÍAS

La metodología docente consistirá tanto en explicaciones teóricas acerca de los principales aspectos de la materia a estudiar como en el aprendizaje basado en el estudio de casos. Se proporcionará a los alumnos casos prácticos que deberán resolver, discutiendo y argumentando jurídicamente en torno a ellos.

SISTEMA DE EVALUACIÓN

Se realizará un examen final, con el que los alumnos podrán obtener hasta 6 puntos. La parte práctica de la asignatura, que se computa hasta cuatro puntos, se evaluará teniendo en cuenta la participación en clase y la realización de los casos prácticos requeridos.

Se valorará el grado de comprensión de los conceptos de la asignatura y de los conocimientos de la misma.

Peso porcentual del Examen Final: 60

Peso porcentual del resto de la evaluación: 40

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

- AMORÓS Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía, Madrid, 1967
- DIEZ-PICAZO y GULLÓN BALLESTEROS Sistema de Derecho Civil III, Tecnos, ultima edicion
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel Derecho inmobiliario registral o hipotecario , Civitas, ultima edición
- JUÁREZ TORREJÓN, Ángel Temas de Derecho Inmobiliario Registral, Tecnos, 2016
- LACRUZ BERDEJO, J.L. Elementos de derecho civil . III bis . Derecho inmobiliario registral, Ed. Dykinson, ultima edicion
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel Derechos reales, derecho hipotecario , Ed. Centro de Estudios Registrales , Ultima edición.
- RAMS ALBESA (dir) Tratado de Derecho Civil. Tomo X. La fe pública registral, Dykinson, 2022
- ROCA SASTRE, Ramón María, Derecho hipotecario , Bosch, ultima edicion

RECURSOS ELECTRÓNICOS BÁSICOS

- Relacion Bibliográfica . Derecho Inmobiliario:
<http://biblioteca.uc3m.es/uhtbin/cgiisirs/GbpSugjiFV/CCSSJJ/65830175/123>