

Asignatura	DERECHO CIVIL: DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	Código	
		Versión	Curso 2024-2025
Módulo	Formación adicional	Materia	Itinerario Derecho privado
Créditos	6 ECTS	Presenciales	2,5
		No presenciales	3,5
Curso	CUARTO	Semestre	Segundo
Profesor Coordinador		E-mail	Despacho
Fernando García-Mon Quirós		fgarcia@univesidadcisneros.es	

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.

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.

CONOCIMIENTOS PREVIOS RECOMENDADOS

Se recomienda haber cursado y aprobado "Introducción al Sistema Jurídico", "Derecho de la Persona y las Relaciones Familiares", "Teoría General de la Obligación y del Contrato" "Derecho de contratos y Responsabilidad Civil", y "Derechos Reales".

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 y la protección al tercero hipotecario, los diferentes asientos registrales y su concreta eficacia, la responsabilidad del Registrador y el procedimiento registral.

COMPETENCIAS

Básicas:

Generales:

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.

Transversales:.

Específicas:

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 REGISTRAL

I. INTRODUCCIÓN

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

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. Catastro y Registro. Elementos subjetivos: el titular registral.

II. LA INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS. LOS OTROS ASIENTOS REGISTRALES.

4. Concepto amplio y estricto de inscripción. Inscripciones declarativas, constitutivas y obligatorias. Inscripción y tradición.

5. Prioridad y rango. El cierre registral.

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

7. 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.

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. La calificación registral. Denegación de la inscripción y sus eventuales recursos.

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

ACTIVIDADES DOCENTES

Clases Teóricas	Dedicación	80%
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.		

Clases Prácticas	Dedicación	20 %
<ol style="list-style-type: none"> 1. Seminarios de grupos reducidos, sobre cuestiones específicas en marcadas 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 debates sobre los mismos (*). 3. Realización de casos prácticos, previa preparación de los mismos (*). 4. Estudio y comentarios de sentencias (*). 5. Disertaciones con argumentos (*). 6. (*) 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	

EVALUACIÓN

Exámenes	Participación en la Nota Final	80 %
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. Se exige una puntuación mínima de 4 en la parte teórica para poder sumar la nota de prácticas.

Otra actividad	Participación en la Nota Final	20%
-----------------------	---------------------------------------	------------

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.

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

- VV AA, Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral, Dykinson, 2020.
- LACRUZ BERDEJO, Elementos de Derecho civil, III bis, ed. Dykinson.
- MONSERRAT VALERO, Derecho inmobiliario registral, ed. Civitas.
- SÁNCHEZ CALERO, Manual de Derecho Inmobiliario Registral, ed. Tirant lo Blanch. 7a Ed. 2021.
- SERRANO ALONSO, Conceptos fundamentales del Derecho Hipotecario, ed. Edisofer.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, Derecho inmobiliario registral, ed. Comares.
- JUÁREZ TORREJÓN, Temas de Derecho Inmobiliario Registral, ed. Tecnos.

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.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. Comentarios a la Ley Hipotecaria. 2a Ed. Aranzadi, Cizur menor 2016. (3a Ed en prensa).

GARCÍA GARCÍA, J.M. Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil. 9o Ed. Civitas, Cizur Menor 2019. En prensa

LEGISLACIÓN COMENTADA Y COMENTARIOS DE LA LEY HIPOTECARIA:

- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. Comentarios a la Ley Hipotecaria. 2a Ed. Aranzadi, Cizur menor 2016. (3a Ed en prensa).
- GARCÍA GARCÍA, J.M. Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil. 9o Ed. Civitas, Cizur Menor 2019. En prensa

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

MANUALES Y TRATADOS:

- AA.VV. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Atelier- Registradores de Catalunya. Barcelona 2008.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. GARCÍA GARCÍA, J.M.- Derecho inmobiliario registral o hipotecario. Tomo II. Civitas. Madrid.1993
- GÓMEZ DE LA SERNA, P. La ley hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios para su más fácil aplicación. Madrid, 1862. Tomo I. Edición facsímil. Fundación Registral. Madrid 2009.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J. Estudios de Derecho Civil e hipotecario. Civitas. Cizur menor 2009.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. RAGA SASTRE, N. El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y práctica. Lex Nova. Valladolid 2010.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. Lecciones de Derecho inmobiliario registral. 2a Edición. Zaragoza 1957. Reeditado en 2011 por Civitas.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F. A. Elementos de Derecho civil. III bis. Derecho inmobiliario registral. Bosch. Barcelona 1984 (reimpresión 1991). Idem revisada y puesta al día por RAMS ALBESA, J. – DELGADO ECHEVERRÍA, J. Dykinson, Madrid 2003.
- MARTÍNEZ SANTOS, A. Jurisdicción y registros públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa. Marcial Pons. 2012.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. Fundamentación económica del Derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal. Civitas. Thomson- Reuters. Cizur Menor 2011.
- OLIVER ESTELLER, B. Derecho Inmobiliario español. 2o Edición. Civitas, Cizur Menor 2009.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. Derechos reales. Derecho hipotecario, 4o Ed. Centro de Estudios Registrales. Madrid 2001.
- ROCA SASTRE, L., ROCA - SASTRE MUNCUNILL, L, BERNÁ i XIRGÓ, J. Derecho Hipotecario. Ed. Bosch. Barcelona, 2008.
- SANCHEZ CALERO, F.J y SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. Manual de Derecho Inmobiliario registral. 3a Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2014.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. Prontuario de Derecho hipotecario. Dykinson, Madrid 2015.

LECTURAS COMPLEMENTARIAS

- AMORÓS GUARDIOLA, M. "Sobre el Derecho inmobiliario registral y su posible autonomía". En Estudios jurídicos, tomo I, Colegio de Registradores, Madrid 2009, págs. 11 a 83.
- CAMPUZANO Y HORMA, F. Elementos de Derecho Hipotecario, 2a Ed, reformada, vol. II, Editorial Reus. Madrid 1931.
- CASADO BURBANO, P. Principios registrales mercantiles. Servicio de estudios del Colegio de Registradores. Madrid 2002.
- CASTRO Y BRAVO, F. de. El negocio jurídico. Civitas, Madrid 1985.
- CUENA CASAS, M. "Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la venta de cosa ajena llevada a cabo por titular registral: sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo 2007". En Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil / coord. por de Mariano Yzquierdo Tolsada, Vol. 1, 2008 (2005-2007). DE PABLO CONTRERAS. P. "La publicidad de los derechos reales. El Registro de la Propiedad". En Curso de Derecho civil (4a Ed, COLEX 2014, reimpresión por Edisofer en 2016).
- DELGADO ECHVERRÍA, J. y RAMS ALBESA, J. Retos de la dogmática civil española. Fundación Coloquio Jurídico Europeo. 2011.

- • DIEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. "Autonomía privada y derechos reales". Libro Homenaje a Roca Sastre, Madrid 1976. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. 6a Ed. Civitas. Cizur Menor 2007.
- • EHRENBERG, V. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico (trad. Antonio PAU PEDRÓN), Madrid 2003.
- • FERNÁNDEZ DEL POZO REY, L. La propiedad inmueble y el Registro de la Propiedad en el Egipto faraónico. Colegio de Registradores, Madrid 1994 y "La publicidad registral de las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios (artículo 6 Ley Propiedad Horizontal)". En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Núm. 656. Enero- Febrero, 2000.
- • GARCÍA GARCÍA, J.M. 1988.-Derecho Inmobiliario registral o Hipotecario, tomo I. Ed. Civitas, Madrid.1993.- Derecho inmobiliario registral o hipotecario. Tomo II. Civitas. Madrid. 2016.- La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015 de 24 de junio, Civitas-Thomson Reuters.
- • GARCÍA VILA, J.Ma. Los efectos de la inmatriculación tras la Ley 13/2015 (publicado el 19 de Enero, 2016 en notariosyregistradores.com) y "Comentario crítico a un reciente trabajo sobre la fuerza de la primera inscripción en la Ley Hipotecaria de 1861". Revista crítica de Derecho Inmobiliario. Num. 757, Septiembre - Octubre 2016. Págs. 2651 a 2705.
- • GÓMEZ GALLIGO, F.J. "La calificación registral". En Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad. Año XLIV; número 159 (2a época); julio-agosto 2009.Págs 1577 a 1620.
- • GÓMEZ GALLIGO, F.J.- GARCIA SOLÉ, F. Derecho de los bienes muebles, Marcial Pons, Madrid 2002.
- • GÓMEZ DE LA SERNA, P. La ley hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios para su más fácil aplicación. Madrid, 1862. Tomo I. Edición facsímil. Fundación Registral. Madrid 2009.
- • GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J. Derecho Inmobiliario y Derecho Hipotecario, en Estudios de Derecho Civil e hipotecario. Civitas. Cizur menor 2009. Tomo I.
- • GUILARTE GUTIÉRREZ, V. RAGA SASTRE, N. El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y práctica. Lex Nova. Valladolid 2010.
- • GUILARTE GUTIERREZ, V. Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe. Lex Nova. Valladolid 2011.
- • HERMIDA LINARES. Problemas fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral. Colegio nacional de Registradores. Madrid, 1973.
- • IGLESIA MONJE, Ma I: El principio de rogación y el procedimiento registral Centro de Estudios Registrales, Madrid 2010.
- • JIMÉNEZ PARIS, T. El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. Centro de Estudios Registrales, Madrid 2005.
- • JORDANO BAREA, J.B. "La teoría del heredero aparente y la protección de los terceros". Anuario de derecho civil, Vol. 3, No 3, 1950, págs. 668-720.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, Zaragoza 1955 y Lecciones de Derecho inmobiliario registral. 2a Edición. Zaragoza 1957. LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F. A. Elementos de Derecho civil. III bis. Derecho inmobiliario registral. Bosch. Barcelona 1984 (reimpresión 1991).
- • MARTÍNEZ SANTOS, A. Jurisdicción y registros públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa. Marcial Pons, Madrid 2012.
- • MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. "La función económica de los sistemas registrales".En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXVIII ; número 671 ; mayo-junio 2002. Págs. 875 a 900. 2007.- "La inscripción como título valor o el valor de la inscripción como título". En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI). Núm. 703. 2008.- "Función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del derecho". En La calificación registral. Civitas. Tomo I. 2o ed. Madrid 2008. 2010.- ARNAIZ EGUREN, R. Terreno, edificación, propiedad

horizontal y prehorizontalidad. Civitas. Registradores de España. Cizur Menor 2010. 2011.- Fundamentación económica del Derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal. Civitas. Thomson- Reuters. Cizur Menor. 2017.- La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles. Un estudio del sistema español con referencia al alemán. Tirant lo Blanch, Valencia 2017. Págs. 53 a 58.

- • OLIVA IZQUIERDO, A.M. La nueva coordinación Registro- Catastro. Registradores de España, Madrid 2016.
- • OLIVER ESTELLER, B. Derecho Inmobiliario español. 2o Edición. Civitas, Cizur Menor 2009.
- • PARDO NÚÑEZ, C. La prevención del riesgo de evicción. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid 2009 y "La fuerza del asiento de inscripción en la primera Ley Hipotecaria". Revista crítica de Derecho Inmobiliario. Num. 750, Julio-Agosto 2015. Págs. 1915 a 1975.
- • PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. Derechos reales. Derecho hipotecario, 3o Ed. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1999. Derechos reales. Derecho hipotecario, 4o Ed. Centro de Estudios Registrales. Madrid 2001.
- • ROCA SASTRE, R.Ma. El Dret hipotecari i l'Estatut de Catalunya. Conferencia en la Academia de Legislación y jurisprudencia de Cataluña, 21 de Junio de 1932. Recogida en Estudios varios, Instituto de España, Madrid 1988. Derecho Hipotecario, Tomo I. 5a Ed. Bosch, Barcelona 1954.
- • ROCA SASTRE, L., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L, BERNÁ i XIRGÓ, J. Derecho Hipotecario. Ed. Bosch. Barcelona, 2008. DE SOTO, H. El misterio del capital. Ed. Península. 2001.
- • SANZ FERNANDEZ, A. Instituciones de Derecho Hipotecario. Reus, Madrid 1947. VALLET DE GOYTISOLO, J.B. Estudios sobre Derecho de cosas. Ed. Montecorvo, 1973.
- • VON THUR, A. Parte general del Derecho civil. (Trad. Wencesalao Roces) Comares, Granada 2006.

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; Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; Anuario de Derecho Civil; Revista de Derecho Privado; Actualidad Civil; Revista General de Legislación y Jurisprudencia.

LIBROS DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS PRÁCTICAS, Y FICHEROS DE DOCTRINA DE LA DRGN:

BLANCO PULLEIRO, A. Preguntas y respuestas. Comares, Granada 2014.

CASAS ROJO, J.C Fichero electrónico de doctrina registral <http://www.notariosyregistradores.com/links/JCCASAS/indiceresprop-jccasas.htm>.

SENA FERNÁNDEZ, F. Diccionario de Jurisprudencia Registral de Francisco. Colegio de Registradores, Madrid 2009

VILLAPLANA GARCÍA Fichero Registral Inmobiliario. Tirant lo Blanch, Valencia 2017.

TEMARIOS DE OPOSICIONES A REGISTROS DE PUBLICACIÓN RECIENTE:

- • RODRÍGUEZ OTERO, L. Instituciones de Derecho Hipotecario. Dijusa, Madrid 2007.
- • GÓMEZ GALLIGO, F.J., y MADRIGAL GARCÍA, C. Derecho Hipotecario. Carperi, Madrid 2011.

• • AA. VV. (RODRÍGUEZ TEJADA, G. Director, VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., Coord.). Derecho Hipotecario. Contestaciones a los temas de las oposiciones de Registros. Dykinson. Madrid 2012.