

**Derecho Inmobiliario y Registral**

MÓDULO	MATERIA	ASIGNATURA	CURSO	SEMESTRE	CRÉDITOS	CARÁCTER
		Derecho Inmobiliario y Registral		1º	8	Optativa
<b>PROFESOR(ES)</b>			<b>DIRECCIÓN COMPLETA DE CONTACTO PARA TUTORÍAS (Dirección postal, teléfono, correo electrónico, etc.)</b>			
INMACULADA SANCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, GRUPO A MARGARITA OROZCO PARDO, GRUPO A Mª LUISA PALAZÓN GRUPO B JOSE ANTONIO CASTILLO PARRILLA, GRUPO C JOSE ANTONIO NAVARRO FERNANDEZ, GRUPO C			Departamento de Derecho Civil Facultad de Derecho Plaza de la Universidad s/n  18071 Granada <a href="http://www.ugr.es/local/dpto_dc/">http://www.ugr.es/local/dpto_dc/</a>			
			<b>HORARIO DE TUTORÍAS</b>			
			Consultar la página web del departamento			
<b>GRADO EN EL QUE SE IMPARTE</b>			<b>OTROS GRADOS A LOS QUE SE PODRÍA OFERTAR</b>			
Derecho			Derecho y ADE			
<b>PRERREQUISITOS Y/O RECOMENDACIONES (si procede)</b>						
Haber cursado y superado Civil III						
<b>BREVE DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS (SEGÚN MEMORIA DE VERIFICACIÓN DEL GRADO)</b>						
Siguiendo la estructuración docente del Derecho civil en el marco general del Grado en Derecho, de la que la asignatura de DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL forma parte, se continúa el análisis del Derecho civil Patrimonial, iniciado en Derecho civil II y civil III con el estudio de las obligaciones y los contratos y la posesión, propiedad y derechos reales limitados.						
Se trata de explicar, entre otras materias, cómo se adquiere, se transmite y se protege tanto la propiedad como los derechos reales limitados (de goce, de garantía y de adquisición), y sobre qué criterios se asienta en Derecho español la seguridad del tráfico de los bienes. En relación con ello, es especialmente importante comprender la conexión e interacción entre la titularidad del derecho real, la posesión y, tratándose de inmuebles, su eventual inscripción en el Registro de la Propiedad, sobre todo teniendo en cuenta que estos tres planos no siempre se superponen, no siempre son coincidentes.						

**COMPETENCIAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DEL MÓDULO**

**GENERALES:**



- ➔ Capacidad de análisis y síntesis: buscar, seleccionar y sintetizar información para poder formular juicios que procedan de una reflexión personal sobre temas de Derechos reales académicamente relevantes
- ➔ Comunicación oral y escrita: Expresar y transmitir adecuadamente ideas completas, problemas y soluciones en el ámbito del Derecho civil III-Derechos reales, tanto de forma escrita como oral.
- ➔ Resolución de problemas: Aprender a aplicar conocimientos teóricos de Derechos reales al trabajo personal de una forma profesionalizante.
- ➔ Motivación por la calidad tanto en el aprendizaje como en la enseñanza del Derecho Inmobiliario y Registral
- ➔ Aprendizaje autónomo, diseñando, planificando y organizando el trabajo propio para alcanzar los objetivos de aprendizaje de la asignatura.
- ➔ Sensibilidad hacia temas de la realidad social, regulados por el Derecho civil, tan trascendentes como el derecho de propiedad, los derechos reales en cosa ajena –como la hipoteca- y la función no sólo jurídica, sino también social, del Registro de la Propiedad.

#### **ESPECÍFICAS:**

- ➔ Capacidad de leer e interpretar textos jurídicos relacionados con el Derecho de obligaciones y contratos (normativos, doctrinales y jurisprudenciales)
- ➔ Capacidad de redactar escritos jurídicos en el ámbito del Derecho civil III (contratos transmisivos y constitutivos de derechos reales, dictámenes, escritos procesales, etc.)
- ➔ Desarrollo de la oratoria jurídica: capacidad para expresarse apropiadamente ante un auditorio
- ➔ Conocimientos básicos de argumentación jurídica aplicados al ámbito del Derecho civil III
- ➔ Capacidad para la localización y el manejo de fuentes jurídicas tanto en formato tradicional como digital (técnicas informáticas e internet) del Derecho civil III-Derechos reales (legales, jurisprudenciales y doctrinales).
- ➔ Comprensión y conocimiento de las principales instituciones del Derecho civil III, como es la propiedad, los derechos reales en cosa ajena y el Registro de la Propiedad

#### **OBJETIVOS (EXPRESADOS COMO RESULTADOS ESPERABLES DE LA ENSEÑANZA)**

- Distinguir las clases de propiedad, así como sus limitaciones y la función social de las mismas.
- Comprender la ordenación territorial, así como los derechos y deberes de la propiedad rústica y urbana.
- Entender la razón de ser del Registro de la Propiedad como institución y de los principios a cuyo partir se construye el Derecho registral inmobiliario.
- Relacionar, a partir de su lógica, los principios registrales con los efectos que genera la inscripción de un título en el Registro y el trámite necesario para que se practique el asiento de que se trate.
- Comprender y saber utilizar la normativa civil, urbanística y administrativa relacionada con la propiedad urbana y rústica y la ordenación del territorio.
- Saber aplicar la normativa a casos concretos

#### **TEMARIO DETALLADO DE LA ASIGNATURA**



## BLOQUE PRIMERO.-INTRODUCCIÓN

Lección 1ª **Introducción.** 1. La propiedad 2. La facultad de goce 3. Límites y limitaciones al poder de goce. 3.1 La relaciones de vecindad. 3.2. La medianería. 4. Las prohibiciones de disponer. 5. El contenido y la función económica, social y ecológica de las propiedades rústica y urbana.

## BLOQUE SEGUNDO.- EL ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD RÚSTICA

Lección 2ª.- **El estatuto jurídico básico de la propiedad rústica.** 1. Reflexiones generales sobre la propiedad rústica, la propiedad agraria, la propiedad rural y la propiedad del suelo. 2. Normativa estatal y autonómica. 3. La base de la propiedad rústica: el suelo rural. 4. El contenido básico de la propiedad rústica: los derechos de cultivo, plantación y explotación. 5. El deber de conservación y el derecho de mejora. 6. Los derechos de aprovechamiento. 7. El derecho de uso y disfrute (el arrendamiento y otras formas de cesión). 8. El derecho de instalación, construcción y edificación. 9. El derecho de uso hidrológico. 10. La explotación agraria y sus tipos. 11. La empresa agraria.

Lección 3ª.- **La ordenación territorial de la propiedad rústica.** 1. La ordenación territorial de la propiedad rústica en las CCAA (con particular referencia a Andalucía). 2. Suelo rural. 3. La concentración parcelaria. 4. La concentración de explotaciones agrarias. 5. Fondos de tierra de cultivo. 6. Unidades mínimas de cultivo. 7. Los derechos de adquisición preferente. El derecho de retracto de colindantes. 8. Las accesiones fluviales. 9. La expropiación. 10. Las servidumbres prediales.

Lección 4ª.- **Políticas agrarias y medioambientales.** 1. Las políticas agrarias. 2. El uso racional de los recursos naturales. 3. Los espacios naturales. 4. Los montes, el medio forestal, la pesca y la caza.

## BLOQUE TERCERO.- EL ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD URBANA

Lección 5ª.- **La ordenación territorial de la propiedad urbana.** 1. Las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas. 2. La ordenación territorial y urbanística en Andalucía. 4. El Plan General de Ordenación Urbana. 5. Planes territoriales. 6. Otros instrumentos jurídicos de ordenación territorial y urbanística.

Lección 6ª.- **El estatuto jurídico básico de la propiedad urbana** 1. El contenido básico de la propiedad urbana. 2. El suelo urbanizado en el TRLS y la clasificación de suelos en la LOUA. 3. El contenido del derecho de propiedad urbana: Derechos y deberes. 4. El derecho a edificar y la atribución del *ius aedificandi*. 5. La edificación. 6. La licencia de obra. 7. La declaración de obra nueva. 8. El deber de conservación. 9. La ruina urbanística 10. El derecho de superficie y el derecho de subsuelo urbano. 11. Las servidumbres urbanas.

Lección 7ª.- **La gestión urbanística.** 1. Los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico. 2. La compensación. 3. La reparcelación. 4. Las cesiones obligatorias. 5. El agente urbanizador. 6. La expropiación forzosa. 7. Las transferencias y reservas de aprovechamiento urbanístico.

Lección 8ª.- **Propiedades urbanas complejas.** 1. La propiedad horizontal. 2. Situaciones de prehorizontalidad. 3. Los complejos inmobiliarios. 4. La multipropiedad.

## BLOQUE CUARTO.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Lección 9ª.-1. La finca como base del Registro. 2. Concepto y clases de fincas. 2.1. Las fincas discontinuas. 2.2 Los pisos en régimen de propiedad horizontal. 2.3 Las cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos y trasteros. 2.4 Las urbanizaciones privadas. 2.5 Los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. 2.6 El aprovechamiento urbanístico. 2.7 El agua. 2.8 Las concesiones administrativas. 3. Descripción de la finca. 4. Modificación en la finca. 4.1 Agrupación. 4.2 Agregación 4.3 Segregación. 4.4 División. 4.5 Obra nueva. 4.6 Diferencias de medida. El exceso de cabida.



Lección 10ª.- Actos y derechos que tienen acceso al Registro de la Propiedad y procedimiento registral. 1. Objeto de la inscripción y objeto de la publicidad. 2. Títulos en sentido material inscribibles: 2.1 Actos y negocios *inter vivos* y *mortis causa*. 2.2 Resoluciones judiciales. 2.3 Actos administrativos. 3. Derechos objeto de publicidad. 3.1 Derechos reales inscribibles. 3.2 Derechos de crédito inscribibles. 3.3 Titularidades fiduciarias. 4. Derechos y situaciones jurídico-reales no necesitadas de publicidad registral. 5. La configuración del derecho inscrito. 6. El titular registral. 7 El procedimiento registral. 7.1 El procedimiento registral. 7.2 La petición de inscripción. El principio de rogación. 7.3 El asiento de presentación.

Lección 11ª.- Inmatriculación 1. Concepto. 2. Medios inmatriculadores. 3. Inscripción de derechos reales sobre fincas no inmatriculadas. 4. La doble inmatriculación: a favor del mismo titular y a favor de titulares distintos.

Lección 12ª.- El procedimiento registral. 1. El tracto sucesivo. 2. El principio de legalidad.

Lección 13ª.- La inscripción y la prioridad registral. 1. La inscripción 1.1 El asiento de inscripción. 1.2 Valor de la inscripción en la formación de los derechos reales. Inscripción constitutiva, declarativa y obligatoria. 1.3 La inscripción del aprovechamiento urbanístico, las cesiones obligatorias, obras nuevas, transmisiones sujetas a tanteo y retracto y Actos de reparcelación. 1.4 EL art. 313 de la LH. 1.5 Inscripción y tradición. 1.5 Las notas marginales. 1.6 las anotaciones preventivas dicitadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística. La inscripción y el acto nulo. 1.7 Los demás asientos registrales. 1.8 Expediente de distribución de beneficios y cargas. 2. El principio de prioridad: 2.1 Concepto y manifestaciones del principio. 2.2 Prioridad excluyente: el cierre del Registro. 2.3 Prioridad jerárquica: el rango hipotecario.

Lección 14ª.-Efectos de la Inscripción: la legitimación registral. 1. El principio de publicidad. 2. La legitimación registral. 2.1 Formulación y significado. 2.2 Alcance de la presunción de exactitud del Registro. 2.3 Eficacia procesal. 2.4 Ejercicio de las acciones reales derivadas de derechos inscritos.

Lección 15ª.- Efectos de la inscripción. 1. La fe pública registral. 1.1 Concepto. 1.2 El tercero hipotecario o tercer protegido por la fe pública registral. 1.3 Requisitos legales para ser tercero protegido. 1.4 Efectos de la protección registral. 1.5 El art. 32 de la LH y la protección del tercero. 1.6 Límites de la fe pública registral. 2. La prescripción y el Registro de la Propiedad. 2.1 Prescripción conforme al Registro. 2.2 Prescripción contra el Registro. 3 Usucapión liberatoria.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bercovitz Rodríguez-Cano, (2013), “Manual de Derechos Reales”.
- Sánchez Calero (Dir.), (2009), “Manual de Derecho Inmobiliario y Registral”.
- Lacruz Berdejo, (2011), “Derecho Inmobiliario y Registral”

## ENLACES RECOMENDADOS

[www.mjusticia.es](http://www.mjusticia.es)  
[www.notariado.org](http://www.notariado.org)  
[www.boe.es](http://www.boe.es)



ugr

Universidad  
de Granada

---

**METODOLOGÍA DOCENTE**

Clases magistrales  
Seminarios sobre la materia  
Metodología expositivo-participativa de los contenidos  
Presentaciones en PowerPoint  
Lecturas Especializadas

**EVALUACIÓN (INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN, CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PORCENTAJE SOBRE LA CALIFICACIÓN FINAL, ETC.)**

Evaluación durante el curso:

Prueba escrita. Se evaluará mediante casos prácticos en los que es necesario argumentar la respuesta con los conceptos desarrollados en la (7 puntos sobre 10)

Participación activa en clase, realización de prácticas, exposiciones asistencia a actividades complementarias (3 puntos sobre 10)

Examen en convocatoria extraordinaria: Prueba escrita (10 puntos sobre 10).

**INFORMACIÓN ADICIONAL**