



Universidad  
de Alcalá

# GUÍA DOCENTE

## ASIGNATURA

DERECHO INMOBILIARIO

**Grado en DERECHO**  
**Universidad de Alcalá**

**Curso Académico 2019/2020.**  
**4º Curso – Primer Cuatrimestre**  
**Turno Tarde (14 a 20 horas).**

## GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:  
DERECHO INMOBILIARIO

Código: 400032

Titulación en la que se imparte: Grado en Derecho.

Departamento y Área de Conocimiento: Ciencias Jurídicas/  
Derecho Civil

Carácter: Optativa

Créditos ECTS: 6

Curso y cuatrimestre: 4º Curso  
(Primer cuatrimestre, turno de 14 a 20 horas).

Profesorado: Prof<sup>a</sup>. Pilar Morgado Freige.  
[pilar.morgado@uah.es](mailto:pilar.morgado@uah.es).  
Tlf. 91 885 4330

Horario de Tutoría: A determinar cuando sean definitivos los horarios de clase. En todo caso previa petición de hora a cada profesor.

Idioma en el que se imparte: Español

### REAL ESTATE LAW COURSE. ABSTRACT.

Real estate law course aims the registration status in the Spanish law. In it, they will study in the general part, the principles that inform the property registration, the registration procedure and registration procedures. In the special part, shall be reference to the land registry and its relationship with the horizontal property, real estate contracts and contracts for Timeshare Timeshare, holiday products long acquisition duration, resale and Exchange.

It is a subject taught in the fourth year and coming to complete the training of the students in terms of property rights and land registry.

## 1. PRESENTACIÓN

La asignatura de Derecho Inmobiliario que se oferta como optativa en el primer cuatrimestre del cuarto curso de Grado en Derecho, en turno de 14 a 20 horas, está destinada a los alumnos que habiendo superado las asignaturas de Derecho Civil que

se imparten en dicho Grado quieran completar su formación en Derecho Privado estudiando una parte del mismo que dada su especialidad siempre queda relegada en los planes de estudio.

El Derecho Inmobiliario y, en particular, el Derecho Registral supone por su trascendencia en la negociación inmobiliaria y en el ejercicio profesional de la abogacía, una materia imprescindible en orden a garantizar la seguridad jurídica en el ámbito de los derechos reales y de la contratación inmobiliaria.

Además al Derecho inmobiliario registral se le reconoce como el tutor de los derechos del propietario, del crédito y del comprador con el fin de profundizar en el desarrollo económico.

Por otro lado, su relevancia se constata en el hecho de que en él se estudian conceptos fundamentales para la adecuada comprensión de materias abordadas en

otras disciplinas jurídicas como el Derecho Mercantil, al abordar la publicidad de las situaciones de insolvencia empresarial, el Derecho Administrativo, en especial al trasladar a los libros del Registro las distintas operaciones de desarrollo urbanístico, y el Derecho Procesal, en lo relativo a la acción hipotecaria y a la acción real registral. Su contenido se estructura en cuatro grandes módulos: 1 Aspectos generales del sistema registral español. 2. Procedimiento y eficacia registral. 3. Coordinación de la realidad registral y extra registral. 4. Aplicación en particular del derecho Inmobiliario. En conclusión, en la asignatura el alumno puede encontrarse con materias de aplicación práctica inmediata de la materia estudiada, como son la propiedad horizontal, hipoteca y la contratación inmobiliaria.

Para una adecuada comprensión de la asignatura se recomienda haber superado previamente las asignaturas “Introducción al Derecho Civil”, “Derecho Civil I”, “Derecho Civil II” y “Derecho Civil III”.

## 2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas: Alcanzar el pensamiento crítico mediante el desarrollo de las siguientes competencias genéricas:

1. Consolidación y profundización en las técnicas de búsqueda de información, selección y evaluación de documentación jurídica.
2. Capacidad de análisis, interpretación y resolución de problemas complejos y/o interdisciplinares, especialmente aplicados a la práctica profesional.
3. Perfeccionamiento de la capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo colaborativo en equipo, desarrollando habilidades avanzadas en argumentación jurídica.
4. Iniciación en los procedimientos y metodologías de investigación en el ámbito jurídico.
5. Desarrollo de aprendizaje autónomo y autodirigido, que permita al futuro Graduado emprender estudios de postgrado.

Competencias específicas:

1. Conocer y aplicar los principios rectores y el funcionamiento básico del Registro de la Propiedad.

2. Adquirir y comprender los conceptos teóricos fundamentales en el ámbito registral.
3. Conocer y aplicar el régimen jurídico registral a la propiedad horizontal.
4. Conocer y aplicar el régimen jurídico registral a la contratación inmobiliaria y las operaciones urbanísticas.
5. Capacidad de análisis de la normativa y de las resoluciones judiciales y de la Dirección de los Registros y del Notariado recaídas sobre la materia.
6. Estudio y análisis de diferentes documentos propios de la práctica forense registral relativo a la publicidad registral, al objeto de comprender las implicaciones prácticas de los conocimientos teóricos previamente adquiridos.

### 3. CONTENIDOS

Bloques de contenido (se pueden especificar los temas si se considera necesario)	Total de clases, créditos u horas
<p>Módulo 1:  Tema 1: El Derecho Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.  Tema 2: La organización del Registro de la Propiedad.  Tema 3: El objeto del Registro de la Propiedad.  Tema 4: La finca registral: Concepto y modificaciones formales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 horas teóricas y 3 de prácticas.</li> </ul>
<p>Módulo 2:  Tema 5: El procedimiento registral.  Tema 6: Los procedimientos inmatriculatorios.  Tema 7: La eficacia del Registro: Legitimación registral y cancelación de cargas.  Tema 8: La eficacia del Registro: La condición de tercero hipotecario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 horas teóricas y 4 de prácticas.</li> </ul>
<p>Módulo 3:  Tema 9: Coordinación de la realidad registral y extraregistral.  Tema 10: Irregularidad del asiento y su rectificación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 horas teóricas y 4 de prácticas.</li> </ul>

Módulo 4:

Tema 11: La propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad.

Tema 12: La contratación inmobiliaria en el Registro de la Propiedad: LEY DE CONTRATOS INMOBILIARIOS

Tema 13: Las operaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

Tema 14: Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio en el Registro de la Propiedad.

- 8 horas teóricas y 4 de prácticas.

### Cronograma (Optativo)

Semana / Sesión	Contenido
01 <sup>a</sup>	• Tema 1: El Derecho Inmobiliario y el Registro de la propiedad.
02 <sup>a</sup>	• Tema 2: La organización del Registro de la Propiedad.
03 <sup>a</sup>	• Tema 3: El objeto del Registro de la Propiedad.
04 <sup>a</sup>	• Tema 4: La finca registral: Concepto y modificaciones formales.
05 <sup>a</sup>	• Tema 5: El procedimiento registral.
06 <sup>a</sup>	• Tema 6: Los procedimientos inmatriculatorios.
07 <sup>a</sup>	• Tema 7: La eficacia del Registro: Legitimación registral y cancelación de cargas.
08 <sup>a</sup>	• Tema 8: La eficacia del Registro: La condición de tercero hipotecario.
09 <sup>a</sup>	• Tema 9: Coordinación de la realidad registral y extraregistral.
10 <sup>a</sup>	• Tema 10: Irregularidad del asiento y su rectificación.
11 <sup>a</sup>	• Tema 11: La propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad.
12 <sup>a</sup>	• Tema 12: La contratación inmobiliaria en el Registro de la Propiedad: Ley de Contratos inmobiliarios.
13 <sup>a</sup>	• Tema 13: Las operaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

14<sup>a</sup>

- Tema 14: Los contratos de aprovechamiento por turno de uso turístico... en el Registro de la Propiedad.

## 4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE.- ACTIVIDADES FORMATIVAS

### 4.1. Distribución de créditos (especificar en horas)

Número de horas presenciales:	60 Clases teóricas: 30 Clases prácticas: 15 Tutorías académicas: 7 Seminarios: 8
Número de horas del trabajo propio del estudiante:	90 Estudio autónomo: 45 Elaboración y resolución de casos prácticos: 45.
Total horas	150 horas.

### 4.2. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

Clases presenciales: Aprendizaje activo y crítico.	<p><u>Clases teóricas:</u> Introducción del tema y de los aspectos más relevantes de la materia.</p> <p><u>Seminarios:</u> Exposiciones en profundidad de algunos temas concretos del programa de mayor trascendencia.</p> <p><u>Clases prácticas:</u> Se realizarán de forma individual o en grupo, consistentes en la aplicación de los conceptos teóricos estudiados mediante:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Resolución de supuestos prácticos extraídos de resoluciones judiciales y registrales.</li> <li>2. El análisis e interpretación de diferentes documentos de la práctica forense y registral.</li> </ol>
Trabajo autónomo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estudio y análisis de la información teórica recibida.</li> <li>- Lectura y análisis de la documentación facilitada por el profesor durante el curso.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resolución de las tareas asignadas por el profesor durante el curso.</li> <li>- Búsqueda de legislación, doctrina y jurisprudencia sobre los casos prácticos planteados.</li> <li>- Búsqueda de información, legislación, doctrina y jurisprudencia sobre el trabajo básico de iniciación a la investigación asignado.</li> <li>- Preparación y elaboración de los casos prácticos y el trabajo de investigación asignado.</li> </ul>
Tutorías individualizadas	Atención individual de la profesora a los estudiantes para un adecuado seguimiento de la evolución de sus conocimientos teóricos y la orientación en la resolución de los casos prácticos y en la preparación del trabajo de investigación.

### 4.3., Materiales y recursos didácticos

Los diferentes materiales y recursos (resoluciones judiciales y registrales, artículos doctrinales, documentos de la práctica forense...) se facilitarán al alumno a lo largo del Curso mediante su incorporación en la página correspondiente de cada grupo de la asignatura que se configurará a tal efecto en el Aula Virtual.

## 5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

### CONVOCATORIA ORDINARIA

Se establecen dos modalidades de evaluación de los conocimientos adquiridos en la asignatura en la convocatoria ordinaria: la modalidad presencial y continua, y la modalidad no presencial.

Para acogerse a la modalidad no presencial, el estudiante tendrá que solicitarlo por escrito al decano en las dos primeras semanas de impartición de la asignatura, explicando las razones que le impiden seguir el sistema de evaluación continua. En el caso de aquellos estudiantes que por razones justificadas no tengan formalizada su matrícula en la fecha de inicio del curso o del periodo de impartición de la asignatura, el plazo indicado comenzará a computar desde su incorporación a la titulación. El decano deberá valorar las circunstancias alegadas por el estudiante y tomar una decisión motivada. Transcurridos 15 días hábiles sin que el estudiante haya recibido respuesta expresa por escrito a su solicitud, se entenderá que ha sido estimada.

No obstante, dadas las características y contenido del curso es sumamente recomendable cursar la asignatura por la modalidad presencial y continua.

- **Modalidad presencial y continua:**

Como presupuesto para acogerse a esta modalidad de evaluación se precisa asistir al menos al 80 % de las clases presenciales, seminarios y prácticas y participar activamente en las mismas.

La evaluación de estos alumnos consistirá en:

1. La realización individual y entrega por escrito en la fecha indicada de tres trabajos o casos prácticos extraídos de resoluciones judiciales, y exposición de los mismos en clase. El valor relativo en la calificación final de estos trabajos será del 60 % (20% por cada caso práctico).

Para la calificación de estos trabajos o casos se tendrá en consideración la capacidad para determinar y resolver adecuadamente los problemas jurídicos planteados, la capacidad de aplicar los conocimientos teóricos adquiridos a los supuestos planteados, el correcto manejo de los recursos legislativos y jurisprudenciales, la capacidad de análisis y de argumentación jurídica crítica del alumno, la corrección formal y claridad expositiva, así como la utilización de un lenguaje jurídico adecuado.

2. La realización, entrega por escrito y exposición en la fecha indicada de un breve estudio jurídico consistente en el comentario de sentencias judiciales o resoluciones de la DGRN sobre algún aspecto concreto o tema de la materia sobre el que se desarrollará un seminario en las clases. El valor relativo de este trabajo será del 20 % de la calificación.

3 Una prueba teórica que se realizará en la semana lectiva de enero, constará de varias preguntas sobre apartados concretos del programa de la asignatura y computará el 20% de la calificación final de la asignatura. Como criterio para la calificación de esta prueba se atenderá a la adquisición y comprensión de los conceptos e ideas principales de los bloques de la asignatura, así como a la capacidad de síntesis, claridad y rigor expositivos.

**Para poder superar la modalidad de evaluación presencial y continua serán requisito imprescindible haber realizado y entregado todas las pruebas evaluables de la asignatura.**

**Modalidad no presencial:**

La evaluación de los alumnos que no sigan la modalidad de evaluación presencial continuada se realizará mediante una prueba final escrita que constará de diversas preguntas teóricas de desarrollo y, en su caso, de interrelación de conceptos, y de la



resolución razonada y fundamentada de un ejercicio práctico para la cual se podrán utilizar los textos legales.

### **CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA**

La convocatoria extraordinaria de la asignatura consistirá en la realización de una prueba final escrita de las mismas características que la prevista para la evaluación de la modalidad no presencial de la convocatoria ordinaria. A los efectos de la convocatoria extraordinaria, no se reservarán o tendrán en consideración las pruebas superadas ni las notas obtenidas, en su caso, por el alumno durante la realización de la evaluación continua.

En la evaluación y calificación de esta prueba se seguirán los mismos criterios establecidos para la prueba final escrita de la modalidad no presencial.

## **6. BIBLIOGRAFÍA**

### **Bibliografía Básica:**

- ALBALADEJO, M., *Derecho Civil III. Derecho de Bienes*. (Vol. segundo). Ed. Edisofer.
- PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*, 2 Tomos, Ed. Centro de Estudios Registrales.
- DIEZ-PICAZO, L. y GULLON BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil* (Vol. III) Derecho de cosas. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. TECNOS. Últimas ediciones.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS: "Elementos de Derecho Civil" III, Volumen 3. Editorial Dykinson. Madrid. (Últimas ediciones).

### **Bibliografía Complementaria (optativo)**

1. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.): "Comentarios a la Ley de propiedad Horizontal". Ed. Aranzadi, Pamplona, 2014.
2. CARRASCO PERERA, ÁNGEL y CORDERO LOBATO, E.: "Derecho de la construcción y de la vivienda". Ed. Dilex. Madrid, 2005 y 7ª ed., Aranzadi, 2012.
3. DÍAZ MARTÍNEZ, A.: -"Propiedad Horizontal y Registro de la Propiedad: Título constitutivo y responsabilidad patrimonial". Madrid. McGraw Hill, 1996.  
-"Propiedad Horizontal: El título constitutivo y su impugnación Judicial". Ed. Aranzadi, Pamplona, 1996.

4. DIEZ PICAZO, LUIS: “La llamada prehorizontalidad y su proyección registral”. Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1978.
5. ECHEVERRÍA SUMMERS, Fco. M.: “El Estatuto de la Propiedad Horizontal”. Ed. Comares, Granada, 2000.
6. MEMENTO PRÁCTICO INMOBILIARIO 2007-2008. Francis Lefebvre.
7. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, JOSÉ ANTONIO: “Derecho Inmobiliario Registral”. Editorial Comares. 2ª Edición. Granada, 2006.
8. CURIEL LORENTE, FERNANDO: “Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de Excesos de Cabida”. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 2001.

### Bases de datos

- Base de datos [www.westlaw.es](http://www.westlaw.es) (accesible desde la página web de la Biblioteca de la Universidad).
- Base de datos [www.laleydigital.es](http://www.laleydigital.es) (accesible desde la página web de la Biblioteca de la Universidad).