



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

DERECHO PRIVADO REGISTRAL

**Curso de Formación Superior en
Administración de Fincas
Universidad de Alcalá**

Curso Académico 2021/2022.

Curso 1º – Cuatrimestre 2º

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	DERECHO PRIVADO REGISTRAL
Código:	705715
Titulación en la que se imparte:	Curso de Formación Superior en Administración de Fincas"
Departamento y Área de Conocimiento:	Derecho Privado / Derecho Civil
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	6,5
Curso y cuatrimestre:	Primer curso / 2º cuatrimestre
Profesorado:	Prof. Dña Pilar Morgado Freige
Horario de tutoría	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual.
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

El Derecho Inmobiliario y, en particular, el Derecho Registral suponen 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.

Todo ello enfocado a la formación del administrador en fincas urbanas.

Prerrequisitos y recomendaciones:

Es muy recomendable el estudio previo de la asignatura Derecho Civil I si es que no se tiene superada.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

1. Capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo en equipo, desarrollando competencias avanzadas de argumentación jurídica.
2. Análisis de problemas jurídicos complejos y búsqueda de soluciones adecuadas a la normativa aplicable.
3. Valoración crítica de normativa, jurisprudencia y doctrina científica a la luz de los principios jurídicos constitucionales y del Derecho Civil y Registral.

Competencias específicas:

1. Conocer los Principios que informan el Registro de la Propiedad.
2. Conocer el funcionamiento del Registro de la Propiedad.
3. Conocer la doctrina y la jurisprudencia civil en materia de Registro de la Propiedad en lo relativo a los principales problemas que plantea la Administración de Fincas.

3. CONTENIDOS

TEMA 1.- EL DERECHO REGISTRAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.1. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.

1.2. FUENTES.

1.3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.3.1. CONCEPTO.

1.3.2. FUNDAMENTO.

1.4. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO.

1.4.1. COMPETENCIA

1.4.2. LIBROS.

1.4.3. ASIENTOS.

1.4.3.1. la inscripción.

1.4.3.2. la anotación preventiva

1.4.3.3. la cancelación.

1.4.3.4. las notas marginales.

1.4.3.5. las menciones.

1.5. EL HORARIO.

TEMA 2.- EL OBJETO DEL REGISTRO.

2.1 LOS HECHOS JURÍDICOS COMO OBJETO DE INSCRIPCIÓN

2.1.1. LOS NEGOCIOS.

2.1.2. LOS ACTOS JURÍDICOS NO NEGOCIABLES.

2.1.3 LOS HECHOS NATURALES.

2.2. LOS DERECHOS COMO OBJETO DE LA GARANTIA REGISTRAL

2.3. DERECHOS NO INSCRIBIBLES.

TEMA 3.- EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

3.1. CONCEPTO Y NATURALEZA.

3.2. FASES:

3.2.1. Aportación del título.

3.2.2. Solicitud de inscripción.

3.2.3. Presentación en el Libro Diario.

3.2.4. Eventuales actuaciones privadas posteriores a la presentación:

Retirada y desistimiento.

3.2.5. Calificación.

3.2.6. Eventuales actuaciones privadas posteriores a la calificación:

Subsanación y recurso.

3.2.7. Práctica de la inscripción.

TEMA 4.- LA EFICACIA DEL REGISTRO.

4.1. Publicidad o declaración de los derechos.

4.2. Salvaguardia judicial de los asientos registrales.

4.3. Prioridad.

4.4. Principio de legitimación.

4.5. Principio de fe pública registral.

4.6. Falta de eficacia convalidante.

TEMA 5.- LA COORDINACIÓN DEL REGISTRO CON LA REALIDAD.

5.1. Introducción.

5.2. La discordancia del registro y su superación.

5.2.1. Reanudación del tracto sucesivo.

5.2.2. Inscripción de excesos de cabida.

5.2.3. Liberación de cargas y gravámenes.

5.2.4. Eliminación de la doble inmatriculación.

5.2.5. Desinmatriculación.

5.2.6. Coordinación.

5.3. Irregularidad del asiento y su rectificación.

5.3.1. Omisión de circunstancias exigidas por la Ley: Su subsanación.

5.3.2. Errores materiales y de concepto: Su rectificación.

5.4. MODIFICACIONES FORMALES DE LAS FINCAS REGISTRALES:

Agrupación, agregación, división y segregación.

TEMA 6.- INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

6.1. CONCEPTO Y EVOLUCIÓN LEGISLATIVA.

6.2. TÍTULO INSCRIBIBLE Y SUS CIRCUNSTANCIAS.

6.2.1. Sus circunstancias.

6.3. FORMA DE PRACTICAR LOS ASIENTOS.

6.4. CONSTATAción REGISTRAL:

6.4.1. CONSTATAción REGISTRAL DE LOS ESTATUTOS.

6.4.2. CONSTATAción REGISTRAL DE LAS MODIFICACIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

6.4.3. CONSTATAción REGISTRAL DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

lase/Semana	Contenido
1ª	Tema 1.
2ª	Tema 2.
3ª	Temas 3 y 4.
4ª	Tema 5
5ª	Tema 6

- b) **Alumnos on line:** Durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE-ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
 - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
 - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
 - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
 - 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):
 - **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
 - Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
 - **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc.), así como el acceso regular a la web del curso (www.cursoafincasalcala.es).
- Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.
- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.

- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

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

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 10 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.
De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.
De 7 a 8,9 puntos: Notable.
De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

6. BIBLIOGRAFÍA

Últimas ediciones (aparecen normalmente en septiembre)

- CURIEL LORENTE, FERNANDO: “Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de Excesos de Cabida”. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 2001.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, JOSÉ ANTONIO: “Derecho Inmobiliario Registral”. Editorial Comares. 2ª Edición. Granada, 2006.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS: “Elementos de Derecho Civil” III, Volumen 3. Editorial Dykinson. Madrid, 2002.
- MEMENTO PRÁCTICO INMOBILIARIO 2021-2022. Francis Lefebvre. Julio 2021.
- MORALES MORENO, ANTONIO MANUEL: “Publicidad Registral y Datos de Hecho”. Colegio de Registradores.
- SANCHEZ CALERO, FCO. J. Y SANCHEZ -CALERO ARRIBAS, B- : “Manual de Derecho Inmobiliario registral”. Editorial Tirant lo Blanch, 6ª edición. Valencia, 2019.
- REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA DE ARANZADI.
- REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA DE LA LEY DIGITAL.