

PLAN DOCENTE  
DERECHO REGISTRAL

Título: Grado en Derecho

Año Académico: 2014-2015

Código Asignatura: 21030

Asignatura: Derecho Registral

Área de conocimiento: Derecho civil (Departamento de Derecho)

Profesor. Nicolás Nogueroles Peiró

## 1. PRESENTACIÓN DE LA ASIGNATURA

### 1.1 Introducción.

El objetivo de esta asignatura es el estudio de los mecanismos de seguridad de las transacciones inmobiliarias en un entorno de contratación impersonal. El Registro de la Propiedad es la solución moderna a unos interrogantes que han estado presentes desde antiguo en distintas tradiciones jurídicas: ¿cómo contratar sin temor a la evicción? ¿Quién es el legitimado para disponer?

El plan docente de esta asignatura pretende introducir al alumno en los conceptos básicos del Derecho Inmobiliario Registral y mostrar la relación de este con otras ramas del Derecho y, en especial, con la asignatura de derechos reales de la que no es más que una continuación.

Identificar los problemas de la contratación inmobiliaria y mostrar que las soluciones institucionales adoptadas a lo largo de la historia, en diversas familias jurídicas, guardan muchas más semejanzas que diferencias constituye una de las finalidades de la disciplina.

La superación del tópico de la “publicidad inmobiliaria” constituye otra de las finalidades del curso y, para ello, es necesario comprender la racionalidad de la institución registral.

### 1.2. Orientaciones generales.

La asignatura introduce al alumno en un conjunto normativo (legislación hipotecaria), unas categorías, conceptos y una terminología totalmente distinta de los estudiados hasta el presente en la carrera de Derecho. Esto constituye una dificultad y, a su vez, un estímulo. Sin embargo, en la medida que esta disciplina es una continuación de la asignatura “Propiedad y derechos reales” no es más que una aplicación a un campo determinado de las nociones e instrumentos conceptuales adquiridos. Los problemas concretos facilitan la asimilación de los planteamientos teóricos previos. Asimismo permiten replantear todas las categorías y plantear críticamente muchas soluciones normativas y teóricas.

## 2. COMPETENCIAS A DESARROLLAR.

## 2.1. Competencias y habilidades

Se fomentarán las competencias dirigidas a conocer el Registro de la Propiedad, su funcionamiento y efectos. En especial todo aquello que permita relacionarse con dicha institución y conocer sus trámites y procedimientos. Además, se prestará especial atención a la relación de determinados derechos y el Registro. Esto último permitirá conocer los efectos del registro en relación con determinados derechos como: propiedad horizontal, las hipotecas, derechos como la opción de compra y otras garantías de carácter real.

La asignatura tiene como competencias específicas:

- a) Conocer la legislación hipotecaria
- b) Desarrollar la argumentación jurídica a partir de los llamados principios hipotecarios
- c) Tomar conciencia de la relación entre las instituciones hipotecarias y el desarrollo económico
- d) Situar los problemas inmobiliarios en el ámbito estatal e internacional favoreciendo el análisis comparado.
- e) Mostrar como el sistema registral supone una transformación de los mecanismos de transmisión de la propiedad y demás derechos reales.

## 2.2 Objetivos de la asignatura

### 2.2.1 Objetivos conceptuales

- Promover el estudio y comprensión de la legislación del Registro de la Propiedad.

-Conocer y razonar sobre la base de los principios hipotecarios

- Relacionar el Registro de la Propiedad con los mecanismos de transmisión de la propiedad.

### 2.2.2 Objetivos de habilidad

- El uso y manejo de las fuentes legales, jurisprudenciales y, en particular, de las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado.

- La resolución de supuestos prácticos con las normas estudiadas y el aparato conceptual desarrollado a lo largo de la asignatura.

### 2.2.3. Objetivos de valores o actitudes.

- Comprender la trascendencia social y económica de la materia. La hipoteca ha sido objeto de debate y discusión en los últimos años.

- Visión crítica sobre las disciplinas jurídicas relacionadas con el Registro pues este realiza una labor de transformación del llamado derecho sustantivo.

## 3. CONTENIDOS

### 1. Los fundamentos del sistema

- 1.1 La implantación de los sistemas registrales: antecedentes históricos.
- 1.2 Sistemas registrales en derecho comparado
- 1.3 Efectos económicos de los sistemas registrales

### 2. Los elementos de la relación jurídica registral.

- 2.1 La finca
- 2.2 El titular
- 2.3 El derecho inscribible

### 3. El procedimiento registral.

- 3.1 La iniciación: la rogación, sujetos y medios de prueba
- 3.2 El control: legalidad, calificación y tracto
- 3.3 La extensión del asiento: clases
- 3.4 La denegación: los remedios y recursos

### 4. Los efectos del sistema.

- 4.1 La prioridad y el cierre
- 4.2 La legitimación
- 4.3 La fe pública o inatacabilidad
- 4.4 La llamada “oponibilidad”

### 5. La hipoteca.

- 5.1 Concepto y caracteres
- 5.2 Elementos personales
- 5.3 Elementos reales
- 5.4 Elementos formales
- 5.5 Transmisión de la finca hipotecada
- 5.6 Novación y subrogación de la hipoteca
- 5.7 Ejecución y cláusulas abusivas

### 6. La anotación preventiva de embargo.

- 6.1 concepto
  - 6.2 Naturaleza jurídica
  - 6.3 Procedimiento
  - 6.4 Efectos
  - 6.5 Otras anotaciones.
- 7. Cuestiones finales.**
- 7.1 Propiedad horizontal
  - 7.2 Condición resolutoria
  - 7.3 Opción de compra
  - 7.4 Arrendamientos
  - 7.5 Nuevas tecnologías.

#### 4. EVALUACIÓN.

##### 4.1 Criterio de evaluación

Examen final de la asignatura en la que se valorara la asimilación de los conocimientos así como el estudio de los materiales complementarios

##### 4.2 Tipo de examen

Una pregunta sobre una cuestión general a desarrollar por el alumno y tres preguntas más breves ceñidas a epígrafes del programa.

##### 4.3 Trabajos de investigación.

Los alumnos podrán realizar trabajos de investigación sobre temas específicos del programa o cualquier otro tema de actualidad relacionado con el derecho inmobiliario registral.

##### 4.4 Alumnos extranjeros.

Los alumnos de programas de intercambio podrán sustituir el examen por un trabajo de derecho comparado en el que se estudie el sistema registral de su país en relación con el modelo español.

##### 4.5 Examen oral

El examen final podrá realizarse oralmente previa petición del alumno.

## 5. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS DIDACTICOS.

### 5.1 Bibliografía básica.

-Diez-Picazo, L. y Gullón Ballesteros, A. *Sistema de derecho civil*. Volumen III, Tecnos, Madrid 2012.

-Lacruz Berdejo, J. L. *Derecho inmobiliario registral*. Civitas, Madrid 2011.

-Peña Bernaldo de Quiros, M. *Derechos reales. Derecho inmobiliario*. Tomo II. Colegio de Registradores. Madrid 2001.

### 5.2 Bibliografía complementaria.

- Diez-Picazo, L. *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*. Civitas, Madrid 2008

- García García, J.M. *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Tomos I, II, III y V. Civitas, Madrid 1988,1993, 2002 y 1999.

- Roca Sastre, R.M. y Roca Sastre Muncunill, L. *Derecho Hipotecario*. 11 tomos, Bosch, Barcelona 2008.

### 5.3 Monografías y artículos

- Martínez Martínez, F. *El sistema español de registro inmobiliario (I)*. Civitas, Madrid 2012.

- Méndez González, F.P. *De la publicidad contractual a la titulación registral*. Civitas, Madrid 2008.

- Nogueroles Peiró, N. “*La evolución de los sistemas registrales en la Unión Europea*”. Noticias de la Unión Europea, número 265, 2006, págs. 121-134.

- Nogueroles Peiró , N. “*La intervención pública en la gestación y configuración de los derechos reales: el registro de la propiedad*”. Teoría y Derecho, número 5. 2007, págs 38-65

-Nogueroles Peiró, N. “*La implantación del registro inglés: enseñanzas de una lenta conquista*”. En la obra *Historia de la Propiedad y Derecho*. Volumen V. Colegio de Registradores, Madrid 2007, págs. 789-866.

-Pardo Nuñez, C. "Entre la purga y la fe pública registral". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 614, 1993, págs. 111-164.

-Torrens, R. "Un ensayo sobre la transmisión de inmuebles en el Registro". Estudio introductorio Nicolás Nogueroles. Civitas, Madrid 2011.

#### 5.4 Recursos didácticos.

A) *InDret* ([www.indret.com](http://www.indret.com)): revista electrónica trimestral dedicada al análisis del derecho, editada por el area de Derecho civil de la Universidad Pompeu Fabra.

B) Registradores en Cataluña ([www.registradors.cat](http://www.registradors.cat)) página web que recoge en abierto todas las resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña.

C) Las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado se encuentran tanto en el *BOE* ([www.boe.es](http://www.boe.es)) cuanto en el *Ministerio de Justicia* ([www.mjusticia.gob.es](http://www.mjusticia.gob.es)).

D) Textos legales.

La legislación hipotecaria de cualquier editorial jurídica.

## 6. METODOLOGIA.

La metodología de la asignatura combina el sistema presencial, en el aula, y el sistema dirigido y autónomo, que se desarrollará fuera del aula. A ello se une el conocimiento práctico que se llevará a cabo en el Registro de la Propiedad.

a) Trabajo presencial

Se centra en la asistencia y participación en las sesiones de grupo.

b) Trabajo no presencial dirigido.

Consiste en la lectura de los materiales que se ofrecen como complemento en cada uno de los temas del programa.

c) Trabajo no presencial autónomo.

Pretende fomentar la lectura de textos y el plantear problemas objeto de actualidad.

d) Visita al Registro de la Propiedad.

El objeto es conocer los problemas reales que surgen en los registros así como conocer el procedimiento registral.

## 7. PROGRAMACIÓN DE ACTIVIDADES.

### 7.1. Primera semana.

Los fundamentos del sistema

5 horas

Lecturas complementarias:

- Exposición de motivos Ley Hipotecaria de 1861
- Evolución de los sistemas registrales en la UE
- Hacia un mundo sin pobreza (Muhammad Yunus)
- Impersonal Transactions (Douglass North)

### 7.2. Segunda semana

Los elementos de la relación jurídica registral

5 horas

Lecturas complementarias:

- Análisis STS 30 septiembre 1960 (finca)
- Eficacia de las escrituras públicas otorgadas ante notario extranjero (Sixto Sanchez Lorenzo)
- De la Resolución de la DGRN de 9 de febrero de 2005 hasta la STS 19 de junio de 2012.
- Optimal Standardization (Thomas Merrill y Henry Smith)
- Numerus clausus (Diez- Picazo).

### 7.3. Tercera semana

El procedimiento registral

5 horas

Lecturas complementarias:

- STS, Sala 1, de 3 de enero de 2011 (silencio en el procedimiento registral)

- STC 4/2014, 16 de enero (ley de recurso gubernativo de Cataluña).
- STS, Sala 3, 20 de mayo de 2008 (control de legalidad).

#### 7.4. Cuarta semana.

Los efectos de los asientos registrales.

Cinco horas

Lecturas complementarias:

- STS, Sala 1, 5 de marzo de 2007 (fe pública)
- Comentarios a la STS de 5 de marzo de 2007 (Gordillo, Cuenca Casas)
- La doble venta en el sistema de transmisión del Código Civil (E. Lalaguna).

#### 7.5. Quinta semana.

La hipoteca

Dos horas y treinta minutos.

Lecturas complementarias:

- Ejecución hipotecaria e interés de demora: un problema oculto
- Hipoteca y cláusula suelo
- STJUE, Sala 1, 14 de marzo de 2013 (cláusulas abusivas)

#### 7.6. Sexta semana

Anotaciones de embargo y otras anotaciones

Dos horas y treinta minutos

Lecturas complementarias:

- Mandamiento de anotación de embargo
- Anotaciones de embargo (Rivas Torralba)

#### 7.7. Séptima semana.

Propiedad horizontal, condición resolutoria y opción de compra en relación con el Registro de la Propiedad.

Dos horas y treinta minutos

Actividades complementarias:

- Nuevas tecnologías y Registro de la Propiedad
- Bases gráficas y Registro de la Propiedad
- Información registral a través de la red.

#### 7.8. Visita Registro de la Propiedad

Dos horas y treinta minutos.