

## GUÍA DOCENTE ABREVIADA DE LA ASIGNATURA

G1663 - Régimen Jurídico Inmobiliario

Grado en Derecho

Curso Académico 2020-2021

1. DATOS IDENTIFICATIVOS					
Título/s	Grado en Derecho			Tipología y Curso	Optativa. Curso 4
Centro	Facultad de Derecho				
Módulo / materia	MATERIA RÉGIMEN JURÍDICO INMOBILIARIO				
Código y denominación	G1663 - Régimen Jurídico Inmobiliario				
Créditos ECTS	6	Cuatrimestre	Cuatrimestral (2)		
Web					
Idioma de impartición	Español	English friendly	No	Forma de impartición	Presencial

Departamento	DPTO. DERECHO PRIVADO				
Profesor responsable	EDUARDO VAZQUEZ DE CASTRO				
E-mail	eduardo.vazquez@unican.es				
Número despacho	Edificio de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales. Planta: + 1. DESPACHO (D125)				
Otros profesores	JOSE ALBERTO CERECEDA OCEJO				

### 3.1 RESULTADOS DE APRENDIZAJE

- Pretende proporcionar al alumno/a formación completa sobre el régimen jurídico del mercado inmobiliario. Para ello, debe manejar con soltura los conceptos, el régimen normativo, los criterios jurisprudenciales interpretativos y la evolución de diversas instituciones.

#### 4. OBJETIVOS

Los objetivos se traducen en que el estudiante logre las competencias propuestas aplicadas al tráfico jurídico inmobiliario. Se pretende proporcionar al alumnado formación completa sobre el régimen jurídico del mercado inmobiliario. Para ello, debe manejar con soltura los conceptos, el régimen normativo, los criterios jurisprudenciales interpretativos y la evolución de diversas instituciones. Se requerirá adquirir destreza en el razonamiento jurídico, en la capacidad de abstracción, análisis, síntesis y resolución de problemas, en una correcta organización y gestión de la información, en la capacidad de trabajo en equipo y toma de decisiones y un uso adecuado de las nuevas tecnologías.

**6. ORGANIZACIÓN DOCENTE**

**CONTENIDOS**

1	<p>1.- LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA. LA PERMUTA. LA DONACIÓN.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacidad y legitimación de los contratantes</li> <li>- Obligaciones principales de comprador y vendedor</li> <li>- En especial, problemas de cabida</li> <li>- En especial, venta de cosa ajena y responsabilidad por evicción.</li> <li>- Reserva de dominio y pacto de retroventa.</li> <li>- Protección del comprador en las compraventa de viviendas en construcción</li> <li>- Régimen jurídico de la compraventa de viviendas protegidas</li> <li>- Resolución por incumplimiento</li> <li>- Aspectos notariales y registrales</li> <li>- Permuta. En especial, permuta de suelo por edificación futura.</li> <li>- La donación de inmuebles.</li> </ul>
2	<p>2.- LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuestiones generales: el contrato de arrendamiento: concepto, evolución histórica, teoría unitaria.</li> <li>- Los arrendamientos urbanos: evolución histórica de la legislación especial.</li> <li>- Características y principios generales de la legislación vigente.</li> <li>- Derecho transitorio.</li> <li>- Contratos incluidos y excluidos de la legislación especial.</li> <li>- El tiempo de duración de los contratos: prórroga, excepciones a la prórroga, subrogación.</li> <li>- La renta: determinación y actualización.</li> <li>- La fianza.</li> <li>- Obras de conservación y mejora.</li> <li>- Arrendamiento de viviendas amuebladas.</li> <li>- Extinción. Causas de resolución y suspensión de los contratos sometidos a la ley de Arrendamientos Urbanos .</li> <li>- Régimen jurídico de los arrendamientos de viviendas protegidas</li> </ul>
3	<p>3.- LOS ARRENDAMIENTO RUSTICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los arrendamientos rústicos: evolución histórica de la legislación especial.</li> <li>- La Ley de 26 de noviembre de 2003. Características y ámbito territorial de aplicación. - Contratos sometidos a la legislación especial y contratos excluidos.</li> <li>- Régimen jurídico de los contratos sometidos a la legislación especial: capacidad, forma, duración, contenido.</li> <li>- Gastos y mejoras.</li> <li>- Subarriendo, cesión y subrogación.</li> <li>- Acceso a la propiedad.</li> <li>- Terminación del arrendamiento.</li> </ul>
4	<p>4.- EL CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El contrato de obra: naturaleza y caracteres.</li> <li>- El suministro de materiales. Obligaciones del comitente. Los riesgos en el contrato de obra.</li> <li>- La Ley de Ordenación de la Edificación. Partes. Agentes de la construcción: su papel dentro del contrato</li> <li>- Obligaciones de las partes. En especial: <ul style="list-style-type: none"> <li>Determinación del precio.</li> <li>Desarrollo de la obra</li> <li>Entrega y recepción de la obra.</li> <li>Otras obligaciones establecidas en la LOE</li> </ul> </li> <li>- Responsabilidad por defectos constructivos y la responsabilidad por ruina del edificio. Distinción entre responsabilidad contractual y extracontractual.</li> <li>- Protección legal de los créditos nacidos del contrato de obra. Garantías del contratista, suministradores y trabajadores.</li> <li>- Riesgos.</li> <li>- Causas específicas de extinción</li> </ul>

5	<p>5.- LA PROPIEDAD URBANA Y RÚSTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I. La propiedad urbana.</li> <li>- Contenido del derecho de propiedad urbana en la Ley del Suelo</li> <li>- Clasificación del suelo: efectos en las facultades del propietario</li> <li>- Los derechos/deberes del propietario en el proceso de urbanización</li> <li>- Los deberes de conservación</li> <li>- II. La propiedad rústica:</li> <li>- Principales figuras jurídicas sobre el uso, disfrute y disposición del suelo rústico</li> <li>- Delimitación del suelo rústico y prohibición de cualquier uso no agrícola</li> <li>- Obligación de explotación</li> <li>- Obligación de rentabilizar explotación</li> <li>- Control de la explotación: los derechos de producción agraria.</li> <li>- Dimensiones de la explotación agraria: Concentración parcelaria, Unidades mínimas de cultivo</li> <li>- Figuras contractuales y sucesorias sobre la explotación agraria</li> </ul>
6	<p>6.- CUESTIONES SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concepto, función y naturaleza jurídica.</li> <li>- Fuentes normativas y evolución legal.</li> <li>- Constitución de la propiedad horizontal.</li> <li>- Elementos. <ul style="list-style-type: none"> <li>Partes o elementos privativos.</li> <li>Partes o elementos comunes.</li> <li>La cuota de participación.</li> </ul> </li> <li>- Contenido de la propiedad horizontal: derechos y obligaciones de los propietarios.</li> <li>- La organización colectiva de la propiedad horizontal: órganos de gestión y de representación. Los acuerdos.</li> <li>- Extinción del régimen de propiedad horizontal.</li> <li>- Los complejos inmobiliarios privados</li> <li>- Examen especial del régimen de los acuerdos comunitarios</li> <li>- Examen especial del deber de contribución a los gastos comunes.</li> <li>- La responsabilidad de la comunidad frente a terceros.</li> </ul>
7	<p>7.- DERECHOS REALES MÁS FRECUENTES SOBRE INMUEBLES.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuestiones específicas sobre el usufructo inmobiliario. Uso y habitación.</li> <li>- Cuestiones específicas sobre la servidumbres y otras figuras jurídico-reales análogas sobre bienes inmuebles.</li> <li>- Cuestiones específicas sobre otros derechos reales sobre inmuebles.</li> </ul>
8	<p>8. -LA HIPOTECA INMOBILIARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los derechos reales de garantía sobre inmuebles.</li> <li>- El crédito y la garantía hipotecaria. La protección del deudor hipotecario.</li> <li>- Clases de hipotecas.</li> <li>- Sujetos de la relación jurídico-hipotecaria. Capacidad para hipotecar</li> <li>- Constitución del derecho real de hipoteca</li> <li>- El objeto de la hipoteca y la extensión objetiva.</li> <li>- Responsabilidad hipotecaria. Limitación y distribución.</li> <li>- Alcance de la hipoteca respecto del crédito garantizado</li> <li>- Facultades tendentes a la conservación de la garantía hipotecaria.</li> <li>- Disposición y cesión del crédito hipotecario.</li> <li>- Subrogación y modificación del préstamo hipotecario.</li> <li>- Mercado y movilización de los créditos hipotecarios: La Ley del Mercado Hipotecario.</li> <li>- Privilegio y preferencia. Prioridad y rango.</li> <li>- Modificación del rango hipotecario.</li> <li>- La ejecución de la hipoteca.</li> <li>- Procedimientos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria</li> <li>- Efectos de la realización del valor del bien inmueble hipotecado.</li> <li>- Extinción y cancelación de la hipoteca</li> </ul>

9

9.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Derecho inmobiliario y Registro de la Propiedad en España: Los principios hipotecarios.
- Los efectos de la inscripción: La legitimación registral. La fe pública registral. La falta de eficacia convalidante de la inscripción. Artículo 33 LH. Artículos 32 y 34 LH: tesis monistas y dualistas.
- El objeto de la inscripción: La finca registral y sus modificaciones; Los derechos inscribibles; El titular y el título.
- El procedimiento registral: Fases; Principio de rogación; Presentación del título; asiento de presentación; la calificación y los recursos; Inmatriculación y doble inmatriculación.
- - Examen especial de algunos principios hipotecarios: Principio de Tracto sucesivo. Principio de Prioridad. Principio de inscripción.
- Otros asientos registrales: Las anotaciones preventivas: En particular la anotación de demanda; El asiento de nota marginal; La cancelación y la rectificación del Registro.
- La publicidad Formal: medios de hacer efectiva la publicidad del Registro.
- Usucapión y Registro: Usucapión secundum tabulas y usucapión contra tabulas

7. MÉTODOS DE LA EVALUACIÓN				
Descripción	Tipología	Eval. Final	Recuper.	%
EVALUACION CONTINUA PRACTICAS	Otros	No	No	50,00
EXAMEN FINAL	Examen escrito	Sí	Sí	50,00
TOTAL				100,00
Observaciones				
<p><b>EVALUCION CONTINUA.</b> Hasta 5 puntos sobre 10 (50% de la calificación) por el trabajo realizado por el alumno durante el curso. La evaluación continua consistirá en la realización de pequeñas pruebas sobre los temas ya explicados, u otros ejercicios de breve extensión (casos prácticos, exposición de sentencias, etc.). Los diversos ejercicios se realizarán con una periodicidad de tres a cuatro semanas, con carácter general. La calificación obtenida en la evaluación continua, no será recuperable. Puesto que se trata de cuantificar el esfuerzo, rendimiento y progreso de cada alumno/a durante todo el cuatrimestre, una vez finalizado el mismo ya no es posible ni que el docente mida estas magnitudes, ni que el alumno/a supla una falta previa de dedicación constante a la asignatura. El alumnado a tiempo parcial tiene previsto un régimen especial en las observaciones correspondientes.</p> <p><b>EXAMEN</b> Al finalizar el cuatrimestre, se efectuará una prueba escrita referente a la materia impartida. La prueba podrá constar de preguntas breves o bien tipo test, o de una combinación de ambas modalidades de preguntas. La prueba escrita supondrá el 50% de la calificación final, esto es, 5 puntos sobre 10. Esta prueba podrá ser realizada nuevamente en la convocatoria extraordinaria. La nota final se obtendrá por la suma de la nota de la evaluación continua y la del examen final, sin que sea necesario obtener una puntuación mínima en ninguna de las dos evaluaciones.</p> <p><b>NOTA FINAL</b> Superarán la asignatura aquellos/as alumnos/as que obtengan como nota global una calificación mínima de 5 puntos (aprobado) sobre 10. A aquellos alumnos/as que no alcancen la calificación de aprobado, se les reservará la calificación obtenida en la evaluación continua para completar la calificación que obtengan en el examen de recuperación en la convocatoria extraordinaria. En consecuencia, la calificación final de la convocatoria extraordinaria, estará integrada por: - La calificación de la prueba escrita de recuperación, que podrá constar de preguntas breves o bien tipo test, o bien de una combinación de ambas modalidades de preguntas. Dicha prueba escrita supondrá como máximo, el 50% de su calificación, esto es, 5 puntos sobre 10. - La calificación de evaluación continua obtenida durante el curso que será el 50% de la evaluación (5 puntos sobre 10). En caso de que la evaluación deba realizarse de forma no presencial, las pruebas, actividades y seguimiento de la evaluación continua se llevarán a cabo a través del Aula Virtual y los medios técnicos que facilite la Universidad de Cantabria, respetándose los mismos criterios de evaluación.</p>				
<b>Criterios de evaluación para estudiantes a tiempo parcial</b>				
<p>Se considera estudiantes a tiempo parcial a los/as que cumplan las condiciones establecidas en la Normativa de Matrícula y Regímenes de Dedicación de la Universidad de Cantabria. Los/as alumnos/as que, en su caso, estén sometidos a este régimen, deben notificarlo al docente responsable de la asignatura en las dos primeras semanas del curso, mediante el envío de un correo electrónico desde su dirección de correo de alumno/a de la UC. Su evaluación consistirá en la realización de la prueba escrita final y la entrega de un trabajo sobre un tema propuesto por el profesor responsable de la asignatura. El trabajo podrá suponer, como máximo, 5 puntos sobre 10 (50% de la calificación), y no tendrá carácter recuperable, puesto que equivale a la calificación de evaluación continua de los/as alumnos/as que no están sujetos/as a este régimen especial. En caso de que la evaluación deba realizarse de forma no presencial, las pruebas, actividades y seguimiento de la evaluación continua se llevarán a cabo a través del Aula Virtual y los medios técnicos que facilite la Universidad de Cantabria, respetándose los mismos criterios de evaluación.</p>				

## 8. BIBLIOGRAFÍA Y MATERIALES DIDÁCTICOS

### BÁSICA

#### OBRAS GENERALES:

- ALBALADEJO GARCÍA: Derecho civil, tomo II (Contratos) y tomo III, vols. 1 y 2 (Derechos reales), varias ediciones.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ: Curso de derechos reales: 1. Propiedad y posesión, 1986.
- CASTÁN TOBEÑAS: Derecho civil español, común y foral, tomo II (Derecho de cosas), tomo III (contratos), vols. 1 y 11, varias ediciones.
- CRISTÓBAL MONTES: La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo, 1980.
- DÍEZ-PICAZO: Fundamentos de Derecho civil patrimonial, vol. III, 1995.
- DÍEZ-PICAZO y GULLÓN: Instituciones de Derecho civil, tomo II, vol. I, y II.
- DÍEZ-PICAZO y GULLÓN: Sistema de Derecho civil, tomos II y III, varias ediciones.
- LACRUZ BERDEJO y otros: Elementos de Derecho civil, tomos II y III, vols. 1, 2 y 3, varias ediciones.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ: Compendio de Derecho civil, tomo 111 (Derechos reales e hipotecario), varias ediciones.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: Derechos reales: Teoría general, propiedad, posesión y derechos reales limitados, 1981.
- PUIG BRUTAU: Fundamentos de Derecho civil, Tomo II (Contratos) y tomo III (Derecho de cosas), 3 vols., varias ediciones.
- VALLET DE GOYTISOLO: Estudios sobre derecho de cosas, 2 vols., 1985-1986.

Esta es la Guía Docente abreviada de la asignatura. Tienes también publicada en la Web la información más detallada de la asignatura en la Guía Docente Completa.