GUÍA DOCENTE ABREVIADA DE LA ASIGNATURA

G1663 - Régimen Jurídico Inmobiliario

Grado en Derecho

Curso Académico 2023-2024

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 (D124)
Otros profesores	JOSE ALBERTO CERECEDA OCEJO PAULA VEGA GARCIA

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 requierirá 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	1.-. LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA. LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. LA PERMUTA. LA DONACIÓN. - 1. Compraventa: Capacidad y legitimación de los contratantes. Obligaciones principales de comprador y vendedor. Problemas de cabida. Venta de cosa ajena y responsabilidad por evicción. Reserva de dominio y pacto de retroventa. Protección del comprador en las compraventa de viviendas en construcción. Régimen jurídico de la compraventa de viviendas protegidas. Resolución por incumplimiento. Aspectos notariales y registrales 2. Contratos de crédito inmobiliario. 3. Permuta. En especial, permuta de suelo por edificación futura. 4. La donación de inmuebles.
2	2.- EL CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA - El contrato de obra: naturaleza y caracteres. - El suministro de materiales. Obligaciones del comitente. Los riesgos en el contrato de obra. - La Ley de Ordenación de la Edificación. Partes. Agentes de la construcción: su papel dentro del contrato - Obligaciones de las partes. En especial: Determinación del precio. Desarrollo de la obra Entrega y recepción de la obra. Otras obligaciones establecidas en la LOE - Responsabilidad por defectos constructivos y la responsabilidad por ruina del edificio. Distinción entre responsabilidad contractual y extracontractual. - Protección legal de los créditos nacidos del contrato de obra. Garantías del contratista, suministradores y trabajadores. - Riesgos. - Causas específicas de extinción
3	3.- LOS ARRENDAMIENTO RUSTICOS. - Los arrendamientos rústicos: evolución histórica de la legislación especial. - La Ley de 26 de noviembre de 2003. Características y ámbito territorial de aplicación. - Contratos sometidos a la legislación especial y contratos excluidos. - Régimen jurídico de los contratos sometidos a la legislación especial: capacidad, forma, duración, contenido. - Gastos y mejoras. - Subarriendo, cesión y subrogación. - Acceso a la propiedad. - Terminación del arrendamiento.
4	4.- LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. - Cuestiones generales: el contrato de arrendamiento: concepto, evolución histórica, teoría unitaria. - Los arrendamientos urbanos: evolución histórica de la legislación especial. - Características y principios generales de la legislación vigente. - Derecho transitorio. - Contratos incluidos y excluidos de la legislación especial. - El tiempo de duración de los contratos: prórroga, excepciones a la prórroga, subrogación. - La renta: determinación y actualización. .- La fianza. -. Obras de conservación y mejora. -. Arrendamiento de viviendas amuebladas. -. Extinción. Causas de resolución y suspensión de los contratos sometidos a la ley de Arrendamientos Urbanos . -. Régimen jurídico de los arrendamientos de viviendas protegidas

5	5.- LA PROPIEDAD URBANA Y RÚSTICA - I. La propiedad urbana. - Contenido del derecho de propiedad urbana en la Ley del Suelo - Clasificación del suelo: efectos en las facultades del propietario - Los derechos/deberes del propietario en el proceso de urbanización - Los deberes de conservación - II. La propiedad rústica: - Principales figuras jurídicas sobre el uso, disfrute y disposición del suelo rústico - Delimitación del suelo rústico y prohibición de cualquier uso no agrícola - Obligación de explotación - Obligación de rentabilizar explotación - Control de la explotación: los derechos de producción agraria. - Dimensiones de la explotación agraria: Concentración parcelaria, Unidades mínimas de cultivo - Figuras contractuales y sucesorias sobre la explotación agraria
6	6.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 1. Introducción a la publicidad registral de los derechos reales; materias inscribibles, medios de inscripción. 2.- Los efectos de la inscripción en la adquisición y transmisión de los derechos reales: 2.1. La presunción de titularidad. 2.2. La fe pública registral.
7	7.- LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS : 1.- Principio de legalidad. 2.- Principio de inscripción. 3.- Principio de prioridad. 4.- Principio de tracto sucesivo. 5.- Principio de rogación.
8	8. -: LA MECANICA REGISTRAL: 1.- La materia inscribible. 2.- Los asientos registrales: 2.1. La inscripción. 2.2. Las anotaciones preventivas. 2.3. Otros asientos. 3.- Los procedimientos de inmatriculación. 4.- Las modificaciones físicas del inmueble.
9	9.- LA HIPOTECA INMOBILIARIA (igual). LA HIPOTECA INMOBILIARIA - Los derechos reales de garantía sobre inmuebles. - El crédito y la garantía hipotecaria. La protección del deudor hipotecario. - Clases de hipotecas. - Sujetos de la relación jurídico-hipotecaria. Capacidad para hipotecar - Constitución del derecho real de hipoteca - El objeto de la hipoteca y la extensión objetiva. - Responsabilidad hipotecaria. Limitación y distribución. - Alcance de la hipoteca respecto del crédito garantizado - Facultades tendentes a la conservación de la garantía hipotecaria. - Disposición y cesión del crédito hipotecario. - Subrogación y modificación del préstamo hipotecario. - Mercado y movilización de los créditos hipotecarios: La Ley del Mercado Hipotecario. -. Privilegio y preferencia. Prioridad y rango. -. Modificación del rango hipotecario. - La ejecución de la hipoteca. - Procedimientos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria - Efectos de la realización del valor del bien inmueble hipotecado. - Extinción y cancelación de la hipoteca

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

EVALUCION CONTINUA.
Hasta 5 puntos sobre 10 (50% de la calificación) por el trabajo realizado por el alumno durante el curso evaluado a través de una prueba parcial liberatoria consistente en casos prácticos y preguntas breves. La materia objeto de la prueba parcial liberatoria será la impartida hasta la semana antes de su realización.
La prueba de evaluación continua parcial liberatoria supondrá el 50% de la nota final. La calificación obtenida en esta prueba, para el caso de que sea superada, servirá como nota media junto con la del examen final.
La calificación obtenida en la evaluación continua, será recuperable. El alumnado que no supere la prueba de evaluación deberá acudir al examen final con toda la materia del programa.
El alumnado a tiempo parcial tiene previsto un régimen especial en las observaciones correspondientes.
EXAMEN
Al finalizar el cuatrimestre, se efectuará una examen escrito 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.
El examen escrito, para quienes hayan superado la evaluación continua, supondrá el 50% de la nota, a la que habrá hacer la media con la nota obtenida en la prueba parcial liberatoria. El examen en caso de haber aprobado la evaluación continua será exclusivamente de la materia no contenida en la prueba parcial liberatoria. Para el caso de haber suspendido la evaluación continua el examen final será sobre todo el programa de la asignatura y supondrá el 100% de la calificación final. El alumnado que lo desee puede presentarse al examen sobre todo el programa de la asignatura si desea subir nota. Esta recuperación podrá ser realizada nuevamente en el examen previsto en la convocatoria extraordinaria.
NOTA FINAL
La calificación de aprobado puede obtenerse a través de la nota media de la prueba liberatoria de evaluación continua 50% y del examen final (sobre la materia no liberada en la prueba de evaluación continua.
La calificación de aprobado también puede obtenerse mediante la calificación del examen final (sobre todo el programa de la asignatura), para el caso de no haber superado la evaluación continua. El alumnado que lo desee también podrá optar por presentarse al examen final (sobre todo el programa de la asignatura) para subir su nota media.
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.

Criterios de evaluación para estudiantes a tiempo parcial

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.

8. BIBLIOGRAFÍA Y MATERIALES DIDÁCTICOS

BÁSICA

OBRAS GENERALES:
Manual actualizado:
SÁNCHEZ CALERO, F.J. y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, B. Manual de Derecho Inmobiliario Registral (Manuales de Derecho Civil y Mercantil), edit. Tirant Lo Blanch, última edición.
Otros manuales de referencia:
ALBALADEJO GARCÍA: Derecho civil,tomo II (Contratos) y tomo III, vols. 1 y 2 (Derechos reales), varias ediciones.
ÁLVAREZ CAPEROCHIPI: 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.