



ENSENYAMENT: DRET

ASSIGNATURA: DRET IMMOBILIARI REGISTRAL

PROFESSORAT: NEUS CORTADA CORTIJO/DOLORS TOLDRÀ ROCA

CURS: 3R

QUADRIMESTRE: 1R

CRÈDITS: 4,5

TIPUS: OPTATIVA

1. OBJECTIUS

L'objectiu de l'assignatura és conèixer el funcionament i els efectes - formals i materials - del registre de la propietat. Amb aquesta finalitat s'estudiaran els principis pels quals es regeix, tant a nivell teòric com des del punt de vista de la seva transcendència pràctica.

En el procés d'aprenentatge, s'integraran els coneixements teòrics imprescindibles propis de la matèria, amb la realització de casos pràctics, l'anàlisi de resolucions judicials i la interpretació de les instruccions/resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat.

2. CONTINGUTS

A grans trets, el dret immobiliari registral - o dret hipotecari - és la part del dret civil que regula la publicitat en la constitució, transmissió, modificació i extinció dels drets reals sobre immobles a través del registre de la propietat. Estudia, doncs, les normes relatives a l'organització interna del registre i els efectes que produeix sobre el dret real el seu accés al registre. Aquesta regulació es conté fonamentalment en la Llei Hipotecària.

Les classes seran preferentment teòriques. No obstant això, per al desenvolupament de les classes s'utilitzaran materials diversos que contribueixin a la consolidació i aplicació dels coneixements teòrics adquirits.

Es realitzaran dues pràctiques a l'aula d'informàtica que es resoldran amb la utilització de bases de dades jurídiques. Aquestes dues pràctiques es realitzaran en grups reduïts, tenen caràcter voluntari, i no incidiran substancialment en la nota obtinguda en l'examen final.

*Donat el contingut de l'assignatura es recomana haver cursat prèviament l'assignatura de dret civil III (drets reals).

3. PROGRAMA

Llició 1.- El Dret immobiliari Registral.

1. Els Dret Reals i la seva publicitat. La publicitat registral.
2. El Registre de la Propietat. Concepte i evolució històrica del sistema registral espanyol.
3. Els principis hipotecaris.
4. Els sistemes registrals en dret comparat: el sistema francès i alemany.

5. Legislació hipotecària i Codi civil.
6. Registre de la Propietat i Cadastre.

Lliçó 2.- Les diferents situacions jurídiques inscriptibles.

1. L'objecte de la inscripció. Els drets reals immobiliaris, com a principi general
2. Els drets personals inscriptibles.
3. Les resolucions judicials
4. Possessió i Registre de la Propietat

Lliçó 3.- La finca registral.

1. L'objecte material del dret inscrit. La finca registral: concepte i classes.
2. La identificació registral. La descripció de la finca
3. Inexactitud de les dades registrades: l'excés de cabuda i l'obra nova
4. Les alteracions de la finca registrada: agrupació, agregació, segregació i divisió

Tema 4. L'accés al Registre de la Propietat.

1. L'assentament de presentació.
2. El principi de legalitat: la qualificació registral.
 1. La funció qualificadora del Registrador.
 2. L'objecte i els medis de qualificació.
 3. La decisió qualificadora: admissió, suspensió o denegació.
 4. Recursos contra la qualificació.
 5. La responsabilitat civil del registrador.

Tema 5. La mecànica del Registre: el foli real.

1. El concepte de foli real.
2. L'apertura del foli real.
 1. La immatriculació i els seus mitjans.
 2. La immatriculació forçosa.
 3. La doble immatriculació.
3. El funcionament del foli real.
 1. El principi de prioritat; el tancament registral.
 2. El rang hipotecari. Reserva, posposició i permuta.
 3. El principi de tracte successiu.

Tema 6. Els assentaments registrals: l'assentament d'inscripció.

1. L'assentament registral en general.
2. Els assentaments registrals en particular: l'assentament d'inscripció.
 1. Naturalesa i classes d'inscripció.
 2. Circumstàncies de la inscripció.

Tema 7.- L'anotació preventiva.

1. Concepte i característiques de l'anotació preventiva.
2. L'anotació representativa d'un altre assentament registral.
3. L'anotació preventiva de demanda : Supòsits i eficàcia.
4. L'anotació preventiva en funció de garantia patrimonial: embargament i crèdit refaccionari.
5. L'anotació preventiva del dret hereditari en abstracte i de llegats.
6. Altres assentaments: Les notes marginals i les mencions registrals.

Tema 8. Els efectes de la constància registral: la protecció del titular inscrit.

1. Els efectes en relació al títol material.
2. Els efectes respecte del titular registral. El principi de legitimació o la presumpció d'exactitud.
3. Les presumpcions possessòries.

Tema 9. Els efectes de la constància registral: la protecció del tercer.

1. La fe pública registral.
2. Els arts. 32 i 34 LH: els seus àmbits d'aplicació diferents.

Tema 10. Els procediments hipotecaris.

1. El procediment de l'article 41 LH - abans i després LEC 2000 -.
2. L'expedient d'alliberament de càrregues.
3. L'expedient de domini.
4. La rectificació del registre.

Lliçó 11. La rectificació del Registre.

1. La inexactitud registral.
2. La irregularitat registral. L'error.
3. Els procediments de rectificació registral.
4. La eficàcia de la rectificació.

Lliçó 12. L'extinció dels assentaments registrals.

1. Concepte d'extinció de l'assentament registral
2. Causes d'extinció: la renúncia, la conversió, la transferència del dret .
3. Extinció per caducitat de l'assentament registral. Característiques
4. Extinció per cancel·lació. Classes i efectes

4. MATERIALS DE L'ASSIGNATURA:

Legislació hipotecària; Legislació civil catalana; Codi civil.

Durant el curs es lliuraran diversos materials per al seguiment de l'assignatura: Instruccions i resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat; sentències judicials...

5. BIBLIOGRAFIA:

LACRUZ. José Luis - SANCHO, Fco. De Asís, *Elementos de Derecho Civil III-bis*, "Derecho Inmobiliario Registral", Dykinson, Madrid, 2001.

En alguns temes es recomanaran lectures específiques.

6. AVALUACIÓ:

L'avaluació de l'assignatura es realitzarà mitjançant examen final escrit de *caràcter obligatori* que constarà de 5 preguntes: 4 preguntes teòriques i 1 pràctica. Cada pregunta valdrà 2 punts.

Es considerarà superada l'assignatura amb l'obtenció de la qualificació numèrica de 5.