

ESPECIALIZACIÓN DE DERECHO REGISTRAL E HIPOTECARIO

CURSO 1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Módulo 1: El Registro como instrumento del tráfico jurídico: Su función jurídica y valor social.

1. Institución de Derecho Patrimonial.
 - 1.1.- Definición de los Derechos de la Propiedad.
 - 1.2.- Publicidad
- 2.- Análisis Económico del Registro de la Propiedad.
 - 2.1.- Dº de Propiedad y Crecimiento Económico.
 - 2.2.- Sistema Registral como reductor de asimetría informativa y costes de transacción.
 - 2.3.- Tipologías de Sistemas Registrales.
 - 2.4.- El sistema español.
- 3.- Los Beneficios del Sistema Registral Español
 - 3.1.- Liquidez
 - 3.2.- Bajo Coste
 - 3.3.- Baja litigiosidad
- 4.- El principio de Seguridad Jurídica: Confianza económica
- 5.- Otros Principios del Registro.
 - 5.1.- Legitimación.
 - 5.2.- Fe Pública
 - 5.3.- Prioridad.
 - 5.4.- Especialidad y Folio Real.
 - 5.5.- El Trato Sucesivo
- 6.- La Calificación como garantía del sistema.

Módulo 2. Herramientas Básicas del Registro de la Propiedad.

1. Herramientas.

- 1.1.- La finca como base del registro
- 1.2.- Clases de Fincas
- 1.3.- Diferencias entre finca Registral y Parcela Catastral.
- 1.4.- La Modificación de Fincas.
 - 1.4.1.- La Coordinación entre Catastro y Registro.

2.- Título Formal y Título Material.

- 2.1.- Concepto
- 2.2. Requisitos establecidos en los artículos 33 y 38 del Reglamentos Hipotecario.
- 2.3.- Clases de Documentos.

3.- Asiento Registral: Concepto y Clases.

- 3.1.- Concepto de Asiento Registral
- 3.2.- Clases de Asientos Registrales
 - 3.2.1.- El asiento de presentación.
 - 3.2.2.- El asiento de Inscripción.
 - 3.2.3.- La Anotación Preventiva.
 - 3.2.4.- Las Notas Marginales.

4.- Las Fases del Documento desde su Presentación en el Registro de la Propiedad.

- 4.1.- El procedimiento Registral.
 - 4.1.1.- Actuaciones Previas.
 - 4.1.2.- La Presentación del Documento.
 - 4.1.3.- La Calificación Registral.
- 4.2.- El Principio de Rogación.
 - 4.2.1.- Concepto
 - 4.2.2.- Momentos de la rogación
 - 4.2.3.- Solicitantes de la práctica de un asiento
 - 4.2.4.- Forma de solicitud de la inscripción

Módulo 3: Publicidad formal

- 1.- El registro de la propiedad: un registro jurídico.
 - 1.1.- ¿qué es un bien inmueble? enumeración y clasificación.
 - 1.2.- finalidades del registro de la propiedad.
 - 1.3.- ¿qué es un principio hipotecario?
- 2.- Análisis de los principios rectores de la publicidad formal del registro.
 - 2.1.- principio de accesibilidad de los usuarios sin terceros intermediarios. Publicidad directa.
 - 2.2.- principio de publicidad jurídica.
 - 2.3.- principio de exclusión de datos sensibles.
 - 2.4.- principio de exclusión de datos sensibles.
 - 2.5.- principio de interés legítimo para acceder a la información del registro
 - 2.6.- principio de conservación del archivo
 - 2.7.- principio de tratamiento profesional de la información.
 - 2.8.- principio de información al titular registral de la publicidad realizada sobre su derecho.
- 3.- formas de la publicidad registral, exhibición, nota simple y certificaciones.
 - 3.1.- manifestación o exhibición de los libros o de su contenido.
 - 3.2.- la nota simple informativa.
 - 3.2.1.- caracteres comunes a las diversas clases de notas simples informativas.
- 4.- La nota simple continuada por fax a solicitud de los notarios.
- 5.- Certificaciones.
- 6.- La incidencia de la ley 13/2015 en la publicidad registral
- 7.- Otros supuestos

Módulo 4: Documentos judiciales.

1. El título material y formal.
 - 1.1.- Concepto
 - 1.2 Requisitos del título inscribible.
- 2.- La inscripción de documentos judiciales y la calificación registral
 - 2.1.- Introducción
 - 2.2.- Ámbito de la calificación registral.
- 3.- Las Anotaciones Preventivas
 - 3.1.- Naturaleza de las anotaciones preventivas
 - 3.2.- Características de las anotaciones preventivas
 - 3.3.- Anotación Preventiva de Embargo
 - 3.4.- Anotación Preventiva de Demanda
 - 3.5.- Separación o divorcio
 - 3.6.- Subastas (ejecución hipoteca/embargo)
 - 3.7.- Concursos
 - 3.8.- Incapacidades
 - 3.9.- Sentencias (nulidad de títulos, declarativas dominio)

CURSO 2. LOS ASIENTOS. COMPRAVENTA, HERENCIA, DONACIÓN, HIPOTECA

Módulo 1: Entrada y asiento de presentación

- 1.- Libro de entradas
 - 1.1.- Formato y finalidad
- 2.- Libro Diario de Operaciones
 - 2.1.- Formato: Requisitos como libro jurídico del Registro
 - 2.2.- Documentos que se pueden presentar: Requisitos de los mismos
 - 2.3.- Presentante: Quién puede presentar
- 3.- Asiento de presentación
 - 3.1.- Circunstancias
 - 3.2.- “Pende”
 - 3.3.- Vigencia: Inicial y prórrogas.
 - 3.4.- Desistimiento
 - 3.5.- Cancelación
- 4.- Modalidades de presentación
 - 4.1.- Física
 - 4.2.- Fax
 - 4.3.- Correo
 - 4.4.- Telemática
 - 4.5.- Presentación a través de un Registro de la Propiedad
- 5.- Principio de prioridad registral. La presentación simultánea.
- 6.- La notificación de defecto y prórroga de vigencia del asiento de presentación.
- 7.- Defectos y recursos contra las calificaciones.

Módulo 2: La compraventa

1.- Introducción.

2.- La compraventa.

2.1.- Concepto, características y acceso al Registro de la Propiedad.

2.1.1.- Concepto.

2.1.2.- Características.

2.1.3.- Acceso al Registro de la Propiedad

3.- Asiento de compraventa y sus clases. Plazo.

4.- Efectos de la inscripción de compraventa en el Registro de la Propiedad.

5.- Circunstancias generales de la inscripción.

5.1.- Descripción literaria.

5.2.- Cargas.

5.3. Titulares.

5.3.1.- Identificación - circunstancias personales o jurídicas de las personas intervinientes.

5.3.2.- El tracto sucesivo.

5.3.3.- La capacidad y representación.

5.3.3.1.- La Capacidad.

5.3.3.2.- La representación.

5.3.4.- El estado civil y el régimen matrimonial.

5.4. Precio de la compraventa y medios de pago. La condición resolutoria.

5.4.1.- Precio de la compraventa - Medios de pago.

5.4.2.- El precio aplazado - Garantías - La condición resolutoria.

5.5. Acta de inscripción.

5.6.- Título / fecha y firma de la inscripción.

6.- Elementos de control.

6.1.- Código registral único (CRU)

6.2.- Referencia catastral

- 6.3.- Cédula de habitabilidad
- 6.4- Eficiencia energética de la finca
- 6.5- Situación arrendaticia
- 6.6- Gastos de comunidad
- 6.7.- Manifestaciones obligatorias -vivienda habitual familiar-
- 6.8.- Inspección técnica de edificios – Libro de edificio.
- 6.9- Impuestos / Nota de afección fiscal –

Módulo 3: Herencias y donaciones

Herencias

- 1.- Introducción a las herencias.
 - 1.1.- Concepto.
 - 1.2.- Capacidad.
- 2.- Aspectos Teóricos de las herencias
 - 2.1.- Herencias testadas
 - 2.2.- Herencias Intestadas
 - 2.3.- Derecho de transmisión
 - 2.4.- Derecho de representación
 - 2.5.- Aceptación y repudiación de la herencia
 - 2.6.- Documentación necesaria para la inscripción
 - 2.7.- Efectos registrales de la herencia (limitaciones art. 28 Ley

Hipotecaria).

- 3.- Inscripción de herencia.
 - 3.1.- Procedimiento
 - 3.2.- Asiento de herencia y sus notas marginales.
 - 3.3.- Alta y baja de titulares
 - 3.4.- Nota de despacho
 - 3.5.- Facturación
 - 3.6.- Nota simple informativa
 - 3.7.- Estadística

3.8.- Notificación al catastro

3.9.- Nota en el diario

Donaciones

1.- Introducción a las donaciones

1.1.- Concepto.

1.2.- Capacidad.

2.- Aspectos Teóricos

2.1.- Clase de donaciones

2.2.- Limitaciones a las donaciones.

2.3.- Revocación o reducción

2.4.- Documentación necesaria para la inscripción.

2.5.- Inscripción de Donación.

2.5.1.- Procedimiento

2.5.2.- Asiento de donación y sus notas marginales.

2.5.3.- Alta y baja de titulares

2.5.4.- Nota de despacho

2.5.6.- Facturación

2.5.7.- Nota simple informativa

2.5.8.- Estadística

2.5.9.- Notificación al catastro

2.5.10.- Nota en el diario

Módulo 4: La hipoteca

0.- Introducción. El derecho real de hipoteca.

1. Concepto y características.
 - 1.1. Concepto.
 - 1.2. Características
2. Clases de hipotecas.
3. Elementos personales del derecho real de hipoteca.
4. Bienes y derechos que pueden ser hipotecados.
5. Elementos formales en la constitución de la hipoteca.
6. La inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuestiones objeto de calificación en el despacho e inscripción de hipotecas.

1. Normativa y ámbito de aplicación.
 - 1.1. Hipotecas Sujetas a la Ley de Crédito Inmobiliario.
 - 1.2. Hipotecas sujetas a la Ley 2/2009.
 - 1.3. Hipotecas de consumo general
 - 1.4. Hipotecas de profesionales e hipotecas entre particulares.
2. Información precontractual.
 - 2.1. Hipotecas Sujetas a la Ley de Crédito Inmobiliario.
 - 2.2. Hipotecas sujetas a la Ley 2/2009.
 - 2.3. Hipotecas de consumo general.
 - 2.4. Hipotecas de profesionales e hipotecas entre particulares.
3. Condiciones generales de la contratación.
 - 3.1. Hipotecas sujetas a la Ley 5/2019, se establecen las siguientes obligaciones:
 - 3.2. Resto de supuestos.

4. El préstamo garantizado: Las cláusulas financieras.

- 4.1. La naturaleza de la obligación garantizada:
- 4.2. El Importe y disponibilidad de la obligación.
- 4.3. La duración de la obligación y su forma de amortización, incluso anticipada.
- 4.4. Los intereses, ordinarios y moratorios.
- 4.5. Los gastos, primas de seguro y comisiones.
- 4.6. Las cláusulas de vencimiento anticipado.
- 4.7. Las reglas sobre imputación de pagos.

5. El derecho real de hipoteca.

- 5.1. Extensión de la hipoteca respecto de la obligación principal y accesoria.
- 5.2. Extensión de la hipoteca sobre la finca hipotecada.
- 5.3. Tasación de la/s finca/s y ejecución de la hipoteca.
 - 5.3.1. Procedimiento de ejecución judicial directa.
 - 5.3.2. Venta extrajudicial de la finca hipotecada.
 - 5.3.3. Otros pactos que suelen incluirse en materia de ejecución.
- 5.4. Duración de la hipoteca.

6. Pactos que no se incluyen en el asiento de inscripción.

La cancelación de hipoteca.

- 1. Concepto y características.
- 2. Clases
- 3. Causas de extinción de las hipotecas.
- 4. Otros aspectos de la cancelación de hipoteca.

CURSO 3. BASES GRÁFICAS REGISTRALES (Curso práctico presencial)

Módulo 1: Marco legal

1. Introducción y presentación al marco legal de las bases gráficas registrales tras la entrada en vigor de la ley 13/2015, de 24 de junio.
 - 1.1. Introducción y presentación.
 - 1.2. La finalidad de la reforma: una mejor coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad.
 - 1.3. La referencia catastral.
 - 1.4. El código registral único (idufir).
 - 1.5. Diferencias esenciales entre finca registral y parcela catastral.
 - 1.6. Parcela urbanística.

2. La descripción de la finca registral.
 - 2.1. Concepto de descripción e identificación de finca.
 - 2.2. La importancia de la descripción de la finca.
 - 2.3. Caracteres de la descripción.
 - 2.4. La descripción como requisito del título formal o documento inscribible.
 - 2.5. Linderos de la finca.
 - 2.6. Superficie de la finca.
 - 2.7. Circunstancia expresiva del archivo del libro del edificio.
 - 2.8. La referencia catastral.

- 2.9. La constancia en la descripción literaria del hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el catastro.
 - 2.10. La constancia de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.
 - 2.11. Código registral único de la finca registral.
 - 2.12. La tradicional descripción literaria frente a la nueva descripción literaria completada con la descripción gráfica.
3. La descripción gráfica registral y su coordinación catastral.
 - 3.1. Análisis artículo 9 ley hipotecaria.
 - 3.2. Análisis folio registral, su traducción gráfica y diferenciación respecto de colindantes.
 - 3.3. La coordinación del artículo 10 ley hipotecaria.
4. La inscripción gráfica vía cartografía catastral.
 - 4.1. Procedimiento inscripción representación gráfica georreferenciada prevista en el artículo 199.1 ley hipotecaria.
 - 4.2. Procedimiento general inscripción representación gráfica georreferenciada prevista en el artículo 9.b) ley hipotecaria.
 - 4.3. Se puede entender solicitada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y sus coordenadas, de conformidad con el artículo 9.b) de la ley hipotecaria, sin petición expresa.
5. La inscripción gráfica vía cartografía alternativa.
 - 5.1. Procedimiento inscripción representación gráfica georreferenciada prevista en el artículo 199.2 ley hipotecaria.
 - 5.2. Análisis archivo gml.

- 5.3. Aportación de representación gráfica alternativa.
 - 5.4. Informe de validación gráfica catastral para representaciones gráficas alternativas frente al parcelario catastral.
 - 5.5. Alertas geoportal.
 - 5.6. Análisis artículo 18 del trl catastro inmobiliario.
6. Rectificación de superficie.
- 6.1. Supuestos de rectificación por diferencias de cabida de la finca que no requieren expediente de rectificación.
 - 6.2. Rectificación de superficie.
7. La edificación.
- 7.1. La porción de suelo ocupada por la edificación prevista en el artículo 202 de la ley hipotecaria. informe catastral de ubicación de construcciones. calificación de las coordenadas georreferenciadas aportadas de la porción de suelo ocupada por la edificación en cumplimiento del artículo 202 de la ley hipotecaria.
 - 7.2. La aportación y archivo registral del libro del edificio.
8. Desplazamientos cartográficos.
9. Análisis resolución-circular dgrn de 3 de nov. de 2015.
10. Expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

Módulo 2. Herramientas técnicas

1. Introducción
 - 1.1. Los Sistemas de Información Geográfica (SIG)
 - 1.1.1. Datos espaciales en los SIG
 - 1.1.2. La información geográfica
 - 1.1.3. Georreferenciación
 - 1.1.4. Las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDEs)
 - 1.2. Introducción a la teoría de las inscripciones gráficas
 - 1.2.1. Carácter potestativo u obligatorio de la representación gráfica georreferenciada. Artículo 9 de la LH
 - 1.2.2. Diferencias entre parcela catastral y Representación Gráfica Alternativa
 - 1.2.3. Aporte de coordenadas: el fichero GML
2. El sistema de bases gráficas registrales. Pasos previos a la inscripción de una base gráfica
 - 2.1. Análisis del folio registral o documento a inscribir
 - 2.2. Comprobación de la representación gráfica aportada con el documento
 - 2.3. La certificación catastral como base gráfica
 - 2.4. La representación gráfica georreferenciada alternativa
3. El sistema de bases gráficas registrales. El GIS Geobase
 - 3.1. Interfaz en Geobase
 - 3.2. El sistema de alertas gráficas registrales. Geoportal
 - 3.3. Otras utilidades. La información asociada y el Catálogo de servicios
4. Calificación de la base gráfica registral. Integración de Geobase con la aplicación de gestión registral
 - 4.1. Entrada de un documento en el Registro
 - 4.2. Solicitud de calificación de la base gráfica
 - 4.3. Alerta de presentación al Geoportal
 - 4.4. Análisis de la base gráfica en Geobase. Buzón de inscripciones gráficas

- 4.5. Análisis de la base gráfica en Geobase. Escenario de calificación
 - 4.5.1. Coherencia de la base gráfica
 - 4.5.2. Notificación a colindantes
 - 4.5.3. Calificación positiva o denegación de la base gráfica
- 5. Inscripción de la base gráfica
 - 5.1. Inscripción de la base gráfica en el folio registral
 - 5.1.1. Asociar la base gráfica
 - 5.1.2. Firma de la base gráfica
 - 5.2. Alerta de inscripción al Geoportal
 - 5.3. Comprobación en Geobase
 - 5.4. Coordinación de la base gráfica registral con el Catastro
- 6. Otros contenidos
 - 6.1. El portal de Registradores de Madrid como herramienta adicional
 - 6.2. Informe de Validación Gráfica catastral para representaciones gráficas alternativas
 - 6.3. Desplazamientos y giros en la cartografía catastral
 - 6.4. Comprobación de la porción de suelo ocupada por la edificación según el artículo 202 de la LH
 - 6.5. Inscripción de colindantes a fincas alternativas inscritas en registro. Extracción de coordenadas para su ajuste