Universidad de Navarra

Real Estate: Marco legal (MRE)

Guía docente 2026-27

PRESENTACIÓN

Breve descripción:

Esta materia permite al alumno tener conocimiento de aquellos aspectos del derecho urbanístico y el derecho administrativo que afectan y están vinculados al sector del Real Estate, tanto en el ámbito nacional como en el internacional. Un aspecto importante es el conocimiento aplicado del planeamiento, la normativa y los instrumentos de gestión urbanística, pero también de los procedimientos administrativos.

Otro apartado importante de formación lo constituye el campo de los contratos, que pueden ser de compraventa y arrendamiento, pero también de promoción, construcción, built to rent, llave en mano o consultoría técnica, cada uno con sus especificidades.

Un tercer apartado se refiere al concepto de propiedad en el sector del Real Estate, desde los terrenos y solares a la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios, ligada al conocimiento de la práctica notarial y registral que les afecta. Este apartado se conecta con las cuestiones de financiación: tipos, transacciones, garantías, subrogaciones, novaciones, etc., y las derivadas de la fiscalidad y el mercado de capitales.

La presente asignatura pretende dotar a los alumnos de los conocimientos y las herramientas fundamentales para comprender las implicaciones legales que presentan los negocios inmobiliarios tanto a nivel contractual como dominical, urbanístico o fiscal.

- **Titulación**: Master in Real Estate
- **Módulo/Materia**: Módulo III, Desarrollo y Gestión de Real Estate / Materia 3. Real Estate: Marco Legal
- **ECTS**: 3
- **Curso, semestre**: 2025-2026, 2º semestre
- **Carácter**: OB, obligatorio
- **Profesorado**: Luis Javier Arrieta Sevilla, Inés Sánchez-Ventura, Emilio Gómez y Daniel Herce
- **Idioma**: castellano
- **Aula, Horario**: Ver calendar

RESULTADOS DE APRENDIZAJE (Competencias)

RA7 - Definir las operaciones del sector inmobiliario combinando la visión estratégica con las visiones económica, gestora y normativa.
RA1 - Poseer y comprender conocimientos que aporten una base u oportunidad de ser originales en el desarrollo y/o aplicación de ideas, a menudo en un contexto de investigación.
RA2 - Que los estudiantes sepan aplicar los conocimientos adquiridos y su capacidad de resolución de problemas en entornos nuevos o poco conocidos dentro de contextos más amplios (o multidisciplinares) relacionados con su área de estudio.

RA3 - Que los estudiantes sean capaces de integrar conocimientos y enfrentarse a la complejidad de formular juicios a partir de una información que, siendo incompleta o limitada, incluya reflexiones sobre las responsabilidades sociales y éticas vinculadas a la aplicación de sus conocimientos y juicios.
RA4 - Que los estudiantes sepan comunicar sus conclusiones y los conocimientos y razones últimas que las sustentan a públicos especializados y no especializados de un modo claro y sin ambigüedades.
RA5 - Que los estudiantes posean las habilidades de aprendizaje que les permitan continuar estudiando de un modo que habrá de ser en gran medida autodirigido o autónomo.
RA19 - Conocer y valorar los aspectos legales y administrativos que intervienen en la gestión y el desarrollo inmobiliarios.

PROGRAMA

- **Bloque 1. Régimen jurídico de la contratación inmobiliaria**
  - I. Compraventa y permuta
  - II. Arrendamiento.
  - III. Contratos de promoción, obra y edificación.
  - IV. Contratos de financiación y garantías hipotecarias.
- **Bloque 2. Gestión y tutela del derecho de propiedad**
  - I. Propiedad horizontal, complejos inmobiliarios y derecho de superficie.
  - II. El derecho a construir (tutela y límites de la propiedad)
- **Bloque 3: Incidencia del urbanismo en la organización de la propiedad y en el fenómeno constructivo.**
  - I. Derecho urbanístico y concesión de licencias
  - II. Vehículos de inversión inmobiliaria (Sareb y SOCIMI / REITs)
- **Bloque 4. Fiscalidad inmobiliaria**
  - I. Tributación inmobiliaria
  - II. Liquidación de impuestos

ACTIVIDADES FORMATIVAS

El estudio de las implicaciones jurídicas de los negocios inmobiliarios requiere una metodología basada en el análisis de casos. En cada sesión se presentará un supuesto de hecho que servirá de guía para la presentación y exposición crítica de las posibles implicaciones, consecuencias jurídicas y soluciones legales del caso. A través de Aula Virtual se ofrecerán las lecturas, la normativa legal básica y materiales necesarios para que el alumno pueda enfocar y diseñar una solución a los casos presentados.

A través del trabajo personal fuera del aula sobre la base de las lecturas propuestas, el alumno deberá estar capacitado para presentar de modo oral una propuesta de solución fundada en Derecho a las cuestiones que el caso presente.

Los alumnos se organizarán en diversos equipos de trabajo que deberán presentar en cada sesión un dictamen motivado con la solución del caso.

El profesor, durante la sesión, guiará a los alumnos para que lleven a cabo una correcta interpretación del supuesto de hecho, la legislación aplicable y puedan comprender los datos, actos y hechos jurídicamente relevantes. Asimismo, contribuirá al dialogo con los alumnos para que sean ellos quienes alcancen la solución correcta del caso o del problema presentado.

ACTIVIDADES FORMATIVAS	Horas totales	% Presencialidad
AF1: Asistencia y participación en clases presenciales	8	100%
AF2: Trabajos dirigidos	5	20%
AF3: Tutorías	1	100%
AF4: Estudio y trabajo personal	19	0%
AF5: Casos prácticos	42	50%

EVALUACIÓN

La evaluación de la asignatura se llevará a cabo conforme a los siguientes criterios.

SISTEMA DE EVALUACIÓN	% PONDERACIÓN MÍNIMA	% PONDERACIÓN MÁXIMA	% PONDERACIÓN FINAL
SE1: Participación en clases expositivas y prácticas	5%	10%	**5%**
SE2: Valoración de trabajos dirigidos	5%	25%	**5%**
SE3: Defensa oral de los trabajos	10%	30%	**10%**
SE4: Exámenes	60%	80%	**80%**

HORARIOS DE ATENCIÓN

El alumno será atendido de manera presencial por sus profesores durante el desarrollo del Curso Académico. Además, podrán concertar citas para la resolución de dudas a través de correo electrónico.

BIBLIOGRAFÍA

Manuales de consulta

- Ángel Carrasco Perera, *Derecho de contratos*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2017. Localízalo en la biblioteca (Versión electrónica)
- Ángel Carrasco Perera/Encarna Cordero Lobato/Carmen González Carrasco, *Derecho de la construcción y de la vivienda*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2012. Localízalo en la biblioteca
- José Antonio Cerdeira Pérez/José María Domínguez Blanco (dir.), *Cuestiones actuales de derecho urbanístico*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018. Localízalo en la biblioteca
- Francisco Javier Gómez Gálligo/Pedro del Pozo Carrascosa, *Lecciones de derecho hipotecario*, 2ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2006. Localízalo en la biblioteca
- Tomás Ramón Fernández Rodríguez, *Manual de Derecho Urbanístico*, 23ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2014. Localízalo en la biblioteca
- Francisco Javier Sánchez Calero/Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019. Localízalo en la biblioteca (Versión electrónica)
- VVAA, *Derecho mercantil inmobiliario*, Bosch, Barcelona, 2009. Localízalo en la biblioteca

Legislación relevante

- Código Civil.
- Ley Hipotecaria.
- Reglamento Hipotecario.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, y Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Comentarios a la legislación

- Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentarios al Código civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013. Localízalo en la biblioteca (Versión electrónica)
- Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 7ª ed, Aranzadi Thomson Reuters, 2020.
- Gorgonio Martínez Atienza, C*omentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Después de la Reforma de 2011*, Editorial vLex, Barcelona, 2012.
- Ángel Carrasco Perera/Encarna Cordero Lobato/Carmen González Carrasco, Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación, 3ª ed., Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, 2005. Localízalo en la biblioteca