

# BLOQUE I

- OBJETIVO: Dar una visión conjunta de conceptos clave y la relación entre los mismos y entre los epígrafes del temario. La información está en los temarios y manuales.
- ESTRATEGIA EXÁMEN:
  - Preparar TODOS LOS EPÍGRAFES INDIVIDUALMENTE
  - Preparar una “ficha-esquema” de respuesta con contenido exclusivo para **10min de escritura.**
  - ASEGURAR RESPUESTA A TODOS LOS EPÍGRAFES. NUNCA PREGUNTAS EN BLANCO.
  - TRABAJAR A MÍNIMOS ÓPTIMOS: APTO/NO APTO. Contenido extra es trabajo inútil y memorización sin provecho. Una pregunta contestada exhaustivamente no sube de un “apto”.

# DERECHOS REALES Y DERECHOS DE CRÉDITO

- DERECHOS REALES:

- Relación persona – cosa
- Titular de “facultades” sobre la cosa
- Nacimiento: originario o derivativo (Título + modo)

- DERECHOS DE CRÉDITO:

- Relación persona – persona.
- Acreedor – Deudor.
  - Titulares de derecho a exigir una “prestación” al otro. (Dar, hacer, no hacer)
- Nacimiento: Ley, contratos, “quasicontratos”, acciones u omisiones dolosas o negligentes

# DERECHOS REALES Y DERECHOS DE CRÉDITO

## • TRADICIÓN. TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO

(“Tradere”=entrega)

La adquisición del Derecho Real requiere TÍTULO y MODO

**TÍTULO:** causa jurídica. (ej: compraventa, donación, herencia, expropiación, etc...)

**MODO:** Entrega de la cosa o puesta a disposición de la “facultad” sobre la cosa.

Ej: Compraventa de un inmueble:

TÍTULO: Compraventa: Es un contrato que genera obligaciones de crédito entre dos partes. Una parte se compromete a entregar el inmueble y la otra a entregar el precio.

Por compraventa no se adquiere. Sólo concurre el título. Falta modo. Falta entrega cumpliendo la obligación del contrato.

MODO: entrega cumpliendo las obligaciones contraídas.

# DERECHOS REALES Y DERECHOS DE CRÉDITO

- DERECHOS REALES: MODOS DE ADQUISICIÓN.
  - ORIGINARIOS
    - OCUPACIÓN
    - ACCESIÓN
    - IMPERIO DE LA LEY
  - DERIVATIVOS
    - TRADICIÓN: TÍTULO + MODO
    - USUCAPIÓN

# USUCAPIÓN.

- ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN: efecto jurídico por el que se consolida una situación de HECHO en una situación de DERECHO.
- REQUISITOS BÁSICOS:
  - POSESIÓN CIVIL (EN CONCEPTO DE DUEÑO)
  - PÚBLICA Y PACÍFICA (PRESUNCIÓN DE BUENA FE)
  - CONTÍNUA POR EL TIEMPO EXIGIDO POR LEY
- REQUISITOS ADICIONALES:
  - USUCAPIÓN ORDINARIA(CORTA)
    - JUSTO TÍTULO
    - TIEMPO:
      - MUEBLES 3 AÑOS
      - INMUEBLES **10 AÑOS** (20 AÑOS CUANDO HAY DECLARADA JUDICIALMENTE UNA AUSENCIA)
  - USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA (LARGA)
    - TIEMPO:
      - MUEBLES 6 AÑOS
      - INMUEBLES **30 AÑOS**.

# USUCAPIÓN. TERCERO HIPOTECARIO. PROTECCIÓN REGISTRAL PÉRDIDAS EN VIRTUD DE ADQUISICIONES “A NON DOMINO”

- **PROTECCIÓN REGISTRAL: FE PÚBLICA.** Frente a cualquier tercero + presunción veracidad
- **TERCERO HIPOTECARIO:**
  - Quien adquiere del titular inscrito en el Registro de la Propiedad
  - A título oneroso
  - E inscribe a su vez el derecho adquirido en el Registro de la Propiedad.
- **PÉRDIDAS EN VIRTUD ADQUISICIONES “A NON DOMINO”**

Pérdida del Derecho por que un tercero adquiere de quien no es titular del Derecho. Puede ocurrir si el adquirente no se convierte en “tercero hipotecario”. O en situaciones de usucapión:

- **USUCAPIÓN “SECUNDUN TABULAS”** Es justo título la inscripción en el Registro de la Propiedad y la posesión es de buena fe y pacífica mientras dure el asiento.
- **USUCAPIÓN “CONTRA TABULAS”** (Excepción a la protección del tercero hipotecario)

Poseedor no inscrito puede usucapir frente a tercero hipotecario si:

- En el plazo de 1 año desde adquisición del tercero hipotecario cumple el tiempo requerido para usucapir.
- El tercero hipotecario conocía la posesión pacífica y en concepto de dueño de persona distinta del transmitente inscrito.
- El tercero hipotecario tolera sin perturbar la posesión pública y pacífica.

# CENSOS Y FOROS

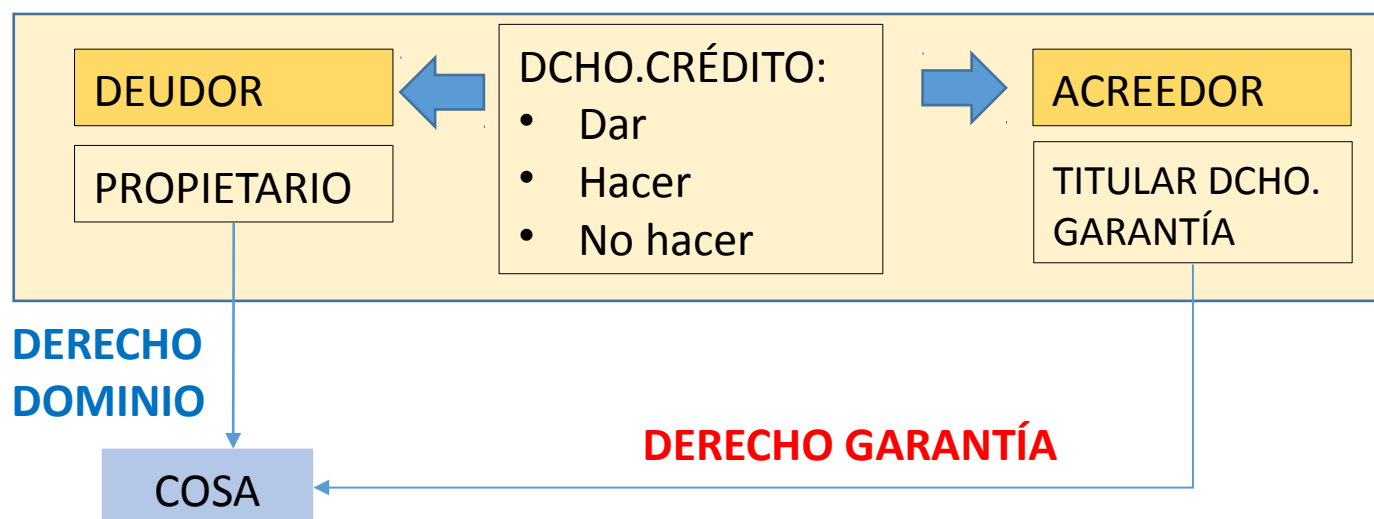
**CENSO:** Derecho que faculta a su titular (censualista) a percibir un cánon (censo) que grava un inmueble.

Modalidades:

- **ENFITÉUTICO:**
  - Enfitauta: dominio útil y sujeto al pago del censo.
  - Censualista: Dominio pleno (nuda propiedad) derecho a percibir el censo
- **RESERVATIVO:**
  - Propietario: tiene el pleno dominio (útil y directo) pero gravado al pago del censo.
  - Censualista: No tiene dominio sobre la cosa. Sólo la derecho a percibir el censo.
- **CONSIGNATIVO:**
  - Propietario: tiene el pleno dominio (útil y directo) pero gravado al pago del censo. – Por un capital recibido del censalista.
  - Censualista: No tiene dominio sobre la cosa. Sólo derecho a percibir el censo.
- **FORO:** Similar al censo enfitéutico si es indefinido. Se trata como un arrendamiento pero con naturaleza “real” si es temporal.

## DERECHOS REALES DE GARANTÍA:

- Derechos reales **accesorios** de una obligación de crédito.
- Facultad de “ejecutar” la cosa en sustitución del débito incumplido.
- Indivisible. No puede haber partes pignoradas. Puede haber múltiples garantías.



Hipoteca: inmuebles – sin desposesión

Prenda: Muebles – se entrega la posesión al acreedor

Hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento: Muebles, Maquinaria, vehículos, naves, etc. No se entregan. Se mantiene el uso para obtener frutos y saldar la deuda contraída en su compra.



# PROPIEDAD HORIZONTAL – RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS

Ley de propiedad horizontal 49/1960, de 21 de julio

COMPLEJOS INMOBILIARIOS: Art. 24

“Comunidad de comunidades de bienes”

Se aplica el régimen de la propiedad horizontal, con la especialidad del art. 24:

POSIBILIDADES:

- Una única comunidad
- Una agrupación de comunidades de bienes independientes

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## ASIENTOS:

### Asientos principales:

- provisional
- Inmatriculación
- Inscripción ordinaria
- cancelación

### Asientos auxiliares:

- Anotación preventiva.
- Nota marginal

### PRINCIPIO ESPECIALIDAD:

Solo pueden acceder al Registro **Documentos**

### **Públicos:**

- Escrituras públicas otorgadas por fedatario público.
- Resoluciones administrativas.
- Resoluciones judiciales.

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD: FE PÚBLICA REGISTRAL.

La protección registral alcanza a los datos jurídicos. No a las circunstancias descriptivas o de hecho reflejadas en la inscripción:

- Derechos inscritos: Titulares, derechos y situaciones jurídicas inscribibles, título, fecha.
- Si (sólo si) la finca está coordinada:
  - Linderos
  - Superficie de parcela
  - Descripción gráfica georeferenciada

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD FÍSICA: (Art. 198 LH)

- 1.º La **inscripción de la representación gráfica** georreferenciada de la finca y su **coordinación** con el Catastro. (Art.199)
- 2.º El **deslinde** registral de la finca. (Art. 200)
- 3.º La **rectificación** de su descripción. (Art. 201)
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca. (Art. 202)
- 5.º La **inmatriculación de fincas** que no estén inscritas a favor de persona alguna.
  - **Expediente de dominio.** (Art. 203)
  - **Inmatriculaciones especiales:** (art. 204)
  - Inmatriculación en virtud de **doblo título:** (Art. 205)
- 6.º Las operaciones registrales sobre **bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.**
- 7.º El expediente **de reanudación del tracto sucesivo** interrumpido.
- 8.º El procedimiento de **subsanción de la doble o múltiple inmatriculación.**
- 9.º El expediente de **liberación registral de cargas** o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

MEDIOS DE INMATRICULACIÓN

(ESTOS SON ESTRICTAMENTE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. NO EXISTEN OTROS AUNQUE LA TRADICIÓN SIGUE HABLANDO DE EXCESOS DE CABIDA,

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD: COORDINACIÓN CON CATASTRO.

- Procedimiento registral. Art. 199 LH.
  - Voluntario. Excepto:
    - Inmatriculación
    - expropiación
    - Reparcelación
    - Concentración parcelaria
    - Segregación
    - División
    - Agrupación
    - Agregación
- Aparece nueva finca en registro
- Fe pública ampara superficie linderos y cartografía.

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## INMATRICULACIÓN. MEDIOS DE INMATRICULACIÓN.

Inmatricular: inscribir por primera vez una finca. “Abre folio”.

Procedimiento registral: “inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna”

- **Expediente de dominio.** (Art. 203) Ante notario. Notificando colindantes e interesados

- **Inmatriculaciones especiales:** (art. 204)

- Transformación o equidistribución urbanística
- Concentración parcelaria
- Expropiación
- Deslinde administrativo
- Sentencia procedimiento declarativo

Actúa administración o juez

- Inmatriculación en virtud de **doble título:** (Art. 205)

✚ Título público traslativo de la propiedad.

- Título público previo acreditando que el transmitente era propietario 1 año antes.

(acta de notoriedad)

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

EXCESOS DE CABIDA (Hoy no existe en la Ley)

Anotación haciendo constar que en la descripción de la finca falta reflejar una superficie determinada.

No existe procedimiento para anotar esta circunstancia.

Procedimientos relevantes:

- **1.º** La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. (Art.199)
- **2.º** El deslinde registral de la finca. (Art. 200)
- **3.º** La rectificación de su descripción. (Art. 201)

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## DESLINDE

- Fincas no inscritas: Juzgado 1ª inst. Secretario Judicial. Ley Jurisdicción Voluntaria 15/2015
- Deslinde administrativo: Vía administrativa. Bienes Admón. L.P.AA.PP. 33/2003
- Fincas inscritas: Escritura pública ante notario. Art. 200 L.H. y art. 18,2 TRLCI 1/2004  
Subsanación de discrepancias intervención notario.

(Entre particulares requiere acuerdo o de lo contrario habrá que acudir a un juzgado.)



# LEY ARRENDAMIENTOS URBANOS

**RÉGIMEN IMPERATIVO:** (el resto de cuestiones libertad de pactos)

- Título I (ámbito)
- Título II (duración, renta, derechos y obligaciones, resolución)
- Título IV (Garantías)

**DURACIÓN:**

- OBLIGATORIA: (A voluntad del arrendatario – 30 días aviso) **5 años** (**7** arrendador persona jurídica)
- Prórrogas adicionales: **3 años**. (excepto aviso resolución 4 meses cualquier parte)

**REVISIÓN RENTA:**

- Libertad de pactos.
- Si no se especifica no hay revisión.
- Si se estipula la revisión pero no se señala índice: Índice Garantía de Competitividad.

# RESPONSABILIDADES AGENTES EDIFICACIÓN

## • LEY ORDENACIÓN EDIFICACIÓN 38/1999

- **10 AÑOS** - Vicios o defectos que afecten a la **cimentación, (...) elementos estructurales**, y que comprometan directamente la **resistencia mecánica y la estabilidad** del edificio.
- **3 AÑOS** - Vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los **requisitos de habitabilidad** del apartado 1, letra c), del artículo 3.
- **1 AÑO** - El **constructor** - Vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de **terminación o acabado**.
- **PRESCRIPCIÓN** PARA EXIGIR RESPONSABILIDAD y REPETICIÓN: **2 AÑOS**

## • RÉGIMEN TRANSITORIO CÓDIGO CIVIL (OBRAS C.F.O. ANTES 1999)

- Art. 1591: : “El **contratista** de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de **diez años**, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el **arquitecto que la dirigiere**, si se debe **la ruina a vicio del suelo o de la dirección**. Si la causa fuere **la falta del contratista a las condiciones del contrato**, la acción de indemnización durará **quince años**.”
- Art. 1964: (las acciones) “(...)personales (que) no tengan señalado término especial de **prescripción a los quince**.” (años)  
(redacción de 1999)

# SOCIEDADES MERCANTILES

**Contrato de Sociedad:** naturaleza consensual. Varios socios se obligan mutuamente a aportar medios (capital o industria) para un fin común.

- **PERSONALISTAS**

- Sociedad colectiva – responsabilidad personal e ilimitada
- Sociedad comanditaria simple
  - Socios colectivos – responsables personal e ilimitadamente
  - Socios capitalistas – no administran – responsabilidad limitada a su aportación.

- **DE CAPITAL**

- Sociedad comanditaria por acciones – sociedad comanditaria pero capital distribuido en acciones.
- Sociedad limitada – participaciones: sociedad debe autorizar su enajenación
- Sociedad anónima – acciones: libertad enajenación

} Responsabilidad limitada a la aportación.

No es posible sociedades atípicas: Sin Ley que regule su régimen. (SOCIEDAD IRREGULAR)  
La casuística de sociedades siempre adopta una de estas formas sociales. Difieren en sus objetivos y tratamiento fiscal.

## SOCIEDADES DE CAPITAL.

- **NACIMIENTO:** Contrato consensual: Consentimiento+objeto+causa(lucro mercantil)
  - **Escritura pública + inscripción en el Registro Mercantil:** requisito imprescindible para adquirir personalidad jurídica.
- **SOCIEDAD IRREGULAR:** Carece de algún requisito esencial. Generalmente inscripción en Registro.
  - **RESPONSABILIDAD PERSONAL ILIMITADA SOLIDARIA DE LOS SOCIOS**

Con otorgar los estatutos la sociedad nace. Pero sólo generando obligación entre los socios que prestan consentimiento. Hasta que no se inscribe no nace con la forma social pretendida.

# SOCIEDADES DE CAPITAL. PATRIMONIO Y CAPITAL SOCIAL

- **CAPITAL SOCIAL:**

- INVARIABLE.
- AL CONSTITUIRSE LA SOCIEDAD.
- PARTICIPACIONES O ACCIONES.
- LÍMITE DE RESPONSABILIDAD

- **PATRIMONIO:**

- VARIABLE. (sujeto al valor de mercado)
- RESULTADO CONTABLE: ACTIVO-PASIVO

Coinciden al constituirse la sociedad  
CAPITAL SOCIAL = PATRIMONIO INICIAL

CAUTELA SOCIEDADES DE CAPITAL: SI el patrimonio disminuye a 2/3 del capital durante más de 1 ejercicio hay obligación de reducir el capital social para reestablecer el equilibrio.

# PATENTES

- Una patente es un título que reconoce el derecho a explotar una invención en exclusiva, impidiendo a terceros su fabricación, venta o utilización sin permiso del titular.
- Ley de Patentes 24/2015
- **Requisitos patentabilidad:**
  - Novedad
  - Implicar actividad inventiva
  - Susceptibilidad de aplicación industrial.
- Efectos de la patente:
  - Prohibición de uso directo o indirecto
  - **20 años** improrrogables.

## Excepciones:

- Descubrimientos
- Teorías matemáticas o científicas
- Obras literarias o artísticas
- Software
- Invenciones contrarias al orden público o las buenas costumbres:
  - Procedimientos de clonación humana
  - Procedimientos de alteración genética humana
  - Procedimientos alteración genética animal que supongan sufrimiento sin utilidad.
- Variedades vegetales y razas animales
- Procedimientos biológicos de obtención de vegetales o animales
- Tratamientos quirúrgicos o terapéuticos.
- Cuerpo humano y sus descubrimientos asociados.

# DERECHO DE LA COMPETENCIA

- Ley 15/2007. Se trata de impedir:
- **Conductas colusorias:**
  - Impidan, restrinjan o falseen la libre competencia en todo o parte del mercado. En particular (no es una lista cerrada):
    - Fijación de precios o condiciones de servicio
    - Límite o control de la producción, distribución, inversión o desarrollo.
    - Reparto del mercado
    - Fijación de condiciones desiguales que sitúen a unos competidores en situación desigual frente a otros.
    - Imposición a contratos de prestaciones suplementarias que no guarden relación con el objeto del contrato.
- Abuso de posición dominante (mediante las mismas prácticas colusorias)
- Falseamiento de la libre competencia por actos desleales
- Concentración económica lesiva para el mercado y la competencia. (Adquirir cuotas de mercado superiores al 30% o volumen de mercado superior a 240 millones €.
- Otras conductas.

CNMV

# CONCURSO ACREEDORES

Causa de insolvencia tasada: 3 meses impago:

- Obligaciones tributarias
- Cuotas de Seguridad Social
- Pago de salarios

- **CONCURSO:** Caso de insolvencia: “deudor no puede cumplir regularmente sus obligaciones exigibles)
  - VOLUNTARIO: lo pide el deudor.
  - NECESARIO: lo pide un acreedor.
- **EFFECTO:** “TIEMPO MUERTO”: ACORDAR ENTRE ACREEDORES UNA SALIDA VIABLE EVITANDO LIQUIDAR LA ACTIVIDAD  
Juzgados de lo mercantil - Administración concursal – junta de acreedores – Min. Fiscal
  - MASA ACTIVA
  - CRÉDITOS CONTRA LA MASA (PRECONCURSALES) (salarios 30 días, pago admón. Concursal, costas...)
  - MASA PASIVA (CRÉDITOS A CONCURSO)
    - PRIVILEGIADOS
      - ESPECIALES (Garantizados, etc)
      - GENERALES (Salarios, Seguridad Social, Hacienda...)
    - ORDINARIOS
    - SUBORDINADOS (intereses, sanciones, comunicados fuera de plazo....)
- **RESOLUCIÓN:**
  - Convenio
  - Liquidación

- **CALIFICACIÓN:**
  - FORTUITO
  - CULPABLE