

ESCUELA DE OPOSITORES APOYO AL EXAMEN ESCRITO BLOQUE I

APOYO AL ESCRITO _11-12-2018

SESIONES DE APOYO AL EXAMEN ESCRITO

Bloque I. Derecho Civil y Derecho Mercantil. 20 temas. 5 minibloques:

DERECHO CIVIL:
DERECHOS REALES.

DERECHO HIPOTECARIO

DERECHO CIVIL:
CONTRATOS

DERECHO MERCANTIL

Tema 3. Los derechos reales.

Tema 4. El derecho real de dominio.

Tema 5. La comunidad de bienes y el condominio. La propiedad horizontal.

Tema 6. La posesión.

Tema 7. Derechos reales de goce y disfrute.

Tema 8. Derecho real de servidumbre.

Tema 9. Derechos reales de garantía.

Tema 10. El Registro de la Propiedad.

Tema 11. Las declaraciones de obra nueva y la división horizontal. ...

Tema 12. La obligación.

Tema 13. El negocio jurídico y el contrato.

Tema 14. El contrato de compraventa y el contrato de permuta.

Tema 15. El contrato de arrendamiento. Régimen arrendamientos urbanos.

Tema 16. Los contratos de arrendamiento de obra y servicios.

Tema 17. La sociedad mercantil.

Tema 18. La sociedad anónima.

Tema 19. La propiedad industrial.

Tema 20. El contrato de seguro.

TEMA 1. DERECHO. FUENTES. SUJETO Y OBJETO

- CONCEPTO DE DERECHO
- CLASES : OBJETIVO (caracteres)/SUBJETIVO. NATURAL/POSITIVO. PÚBLICO/PRIVADO. COMUN/PARTICULAR. GENERAL/ESPECIAL. NORMAL/EXCEPCIONAL.
- FUENTES: ART. 1 CC.
 - DIRECTAS: LEY, COSTUMBRE Y PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO
 - INDIRECTAS: JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA
- SUJETO DE DERECHO: Personalidad, capacidad jurídica y de obrar y legitimación.
- CLASES DE PERSONAS
 - FÍSICAS: Art. 29 a 33 CC (modif. Ley 20/2011, de 21 de julio) . Requisitos para la personalidad y nasciturus. Extinción. Premoriencia y conmoriencia.
 - JURIDICAS: art. 35 CC. Enumeración y constitución/nacimiento. Clasificación (corporativo/institucional; de derecho público o privado; de utilidad pública o interés particular)
- OBJETO DEL DERECHO: relaciones jurídicas
 - DERECHOS: reales o personales
 - Reales: poder sobre una cosa (uso, disposición, consumo..) que puede imponerse sobre otros.
 - Cosas: caracteres (independencia, apropiabilidad y utilidad) y clases (corporales/incorporales; específicas/genéricas; fungibles/ no fungibles; divisibles/indivisibles; muebles/inmuebles/semovientes; de dominio público/de propiedad privada)
 - Personales: facultades innatas a la persona (dignidad, imagen, integridad..) que se pueden exigir frente a terceros.
 - OBLIGACIONES:
 - Contenido: hacer, no hacer o dar
 - Requisitos: consentimiento, objeto- posible, lícito y determinado- y causa

TEMA 2. DERECHO CIVIL. DERECHOS FORALES. VECINDAD CIVIL.

DERECHO CIVIL

CODIGO CIVIL: DERECHO PRIVADO GENERAL. (REAL DECRETO DE 24 DE JULIO DE 1889)

- **CONTENIDO:** de las normas jurídicas, derecho de las personas, de familia, de bienes, de los modos de adquirir la propiedad, de obligaciones y contratos, responsabilidad civil, derecho civil internacional.
- **ESTRUCTURA:** (modelo francés) titulo preliminar (normas); Libro I (de las personas; Libro II (de los bienes, la propiedad y modificaciones); Libro III (formas de adquirir la propiedad) y Libro IV (de las obligaciones y contratos).

NORMAS COMPLEMENTARIAS: Ley hipotecaria y reglamento; arrendamientos rústicos y urbanos; arbitraje; Registro civil y reglamento,)

DERECHO FORAL: Art. 149.1.8 CE. Derecho patrimonial y sucesorio. Ejemplos.

VECINDAD CIVIL: Art. 14 a 16 CC

- estado civil
- determina la aplicación del derecho civil común o el foral
- **Adquisición:** por filiación; por nacimiento; por opción (a partir de los 14); por matrimonio; por residencia (continuada de 2 años y declaración de voluntad; continuada de 10 años); por adquisición de la nacionalidad española.

TEMA 3. DERECHOS REALES.

- **DEFINICIÓN:** relación de derecho (facultad) por virtud de la cual una persona tiene facultad de obtener de una cosa exclusivamente, y en forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella.
- **NATURALEZA:** real (recae sobre una cosa) y erga omnes (oponible frente a todos).
- **CARACTERÍSTICAS:** inmediata y absoluta.
- **DIFERENCIA CON LOS DERECHOS DE CRÉDITO:**
 - Nacen por ocupación; por ley, por donación, por sucesión y a consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición; prescripción/ nacen por la ley, los contratos y cuasicontratos, e ilícitos
 - Produce efectos frente a terceros/ solo produce efectos entre las partes de la relación jurídica.
 - Su objeto son las facultades de gozar, usar y disponer de una cosa/ su objeto es dar, hacer o no hacer alguna cosa.
 - La defensa se ejerce en cualquier momento a través de acciones reales oponibles frente a todos (reivindicatoria, deslinde, declarativa, posesoria)/ la defensa se lleva a cabo a través del ejercicio de acciones personales oponibles solo frente a los obligados y sujetas a prescripción.
 - Acceden al registro de la propiedad/ no son inscribibles.
- **CLASIFICACIÓN:** propios/impropios
 - pleno: propiedad.
 - Limitados:
 - De goce: usufructo; uso y habitación; servidumbre; enfiteusis; superficie.
 - De adquisición: tanteo, retracto y opción de compra.
 - De garantía: prenda, hipoteca y anticresis.
 - Nuda propiedad.

TEMA 3. DERECHOS REALES. VALORACIÓN

PROPIEDAD: valor del bien con arreglo al TRLSyRU 7/2015.

DERECHOS REALES LIMITADOS:

- DE GARANTÍA: restando del valor del bien el total del crédito garantizado.
- DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: restando del valor del bien la cuantía que hay que abonar para la adquisición.
- DE GOCE: (relacionados con el valor del bien que gravan/ no relacionados)
 - FINALIDADES: urbanística, fiscal o hipotecaria.
 - VALORACIÓN URBANÍSTICA: art. 34 (supuestos a los que se aplica) y 35.4 del TRLSyRU 7/2015. Remisión a las leyes de expropiación y subsidiariamente a las de derecho civil, administrativo o fiscal.
 - VALORACIÓN FISCAL: ITPyAJD, ISD, IVTNU: art. 10 del RDL 1/1993, de 34 de septiembre ITPyAJD
 - Usufructo:
 - Temporal: 2% del valor del bien por cada año de duración.
 - Vitalicio: 70% del valor del bien si el titular es menor de 20 años, minorando en 1% por cada año que se supere de los 20, con un mínimo del 10%.
 - Uso y habitación: igual que el usufructo pero sobre el 75% del valor de los bienes que gravan.
 - Servidumbres: según los perjuicios que ocasionan y con arreglo a criterios jurisprudenciales.
 - VALORACIÓN HIPOTECARIA: Orden Eco 805/2003.

TEMA 4. DERECHO REAL DE DOMINIO (PROPIEDAD)

DEFINICIÓN: Art. 348 CC: derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

LIMITACIONES: Función social y expropiaciones Art. 33 CE; servidumbres legales, normas urbanísticas, ordenanzas municipales..

DOMINIO DEL SUELO: Art. 350 CC (superficie y lo que está debajo, salvas las servidumbres , leyes de minas y aguas y reglamentos de policía).

- límites: espacio aéreo (Ley 48/60, de 21 de julio de navegación aérea) vuelo urbanístico (TRLSyRU 7/2015)
- Facultades: Art. 12 TRLSyRU: según el estado, clasificación, características y destino previsto en la ordenación territorial y urbanística. (Estatuto del suelo)
- Deberes: Art. 15-17 TRLSyRU: deber de conservación, costear y ejecutar infraestructuras de conexión, completar la urbanización, edificar en plazo.
- Reparto de beneficios y cargas: Art. 18 TRLSyRU: cesiones obligatorias en función de la actuación.

ADQUISICIÓN DEL DOMINIO: Libro III del CC.

- Modos originarios: ocupación (animales, tesoro oculto y cosas muebles abandonadas) por ley (dominio público, inmuebles que carezcan de dueño) accesión (adquisición de los frutos o de lo que se une o incorpora) y usucapión
- Modos derivativos: traditio unido a un contrato, expropiación y donación.

ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO

- plazos: 6 años para los muebles; 30 para los inmuebles.
- Clases: reivindicatoria, negatoria, deslinde, declarativa, cautelar.

PROTECCIÓN DEL REGISTRO: inscripción declarativa en la mayoría de los casos, salvo hipoteca y superficie. Fe pública.

TERCERO HIPOTECARIO: quien adquiere de titular registral a título oneroso e inscribe la adquisición. Art. 34 LH.

TEMA 4. DERECHO REAL DE DOMINIO (PROPIEDAD)

TEORIA DEL TITULO Y EL MODO: Art. 609 CC. negocio jurídico + traditio o entrega (física, simbólica –entrega de llaves- o instrumental –escritura pública-)

ACCESIÓN: Art. 353 CC: adquisición de todo lo que un bien produce , se le une o incorpora de modo natural o artificial . Tª de los frutos: Frutos naturales, industriales o civile.

Clases de accesión por incorporación: inmueble a inmueble (aluvión, avulsión cauce abandonado e islas) ; mueble a mueble (unión, mezcla o especificación) y de mueble a inmueble, rige la buena fe.

USUCAPIÓN : adquisición por posesión continuada en el tiempo.

- Requisitos:

- Comunes: posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y continuada.
- Especiales:
 - Usucapión ordinaria: buena fe, justo título y posesión de 3 años para muebles, 10 años para inmuebles entre presentes, y 20 años para inmuebles entre ausentes.
 - Usucapión extraordinaria: posesión durante 6 años para muebles y 30 años para inmuebles.
 - Usucapión contra tabulas/secundum tábulas. Art. 35 y 36 LH.

PÉRDIDA DEL DOMINIO:

Modo voluntario: abandono y enajenación.

Modo involuntario: pérdida o destrucción de la cosa, expropiación, revocación del título y Adquisición a non domino.

TEMA 5.

COMUNIDAD DE BIENES Y CONDOMINIO (género y especie) : varias personas ostentan derecho sobre una cosa.

CLASES: Romana o por cuotas alícuotas (pro-indiviso); Comunidad germánica; comunidad dividida – cada propietario ostenta una facultad distinta-

Art. 392-406 del CC: Condominio o copropiedad.

- Régimen jurídico: disposiciones imperativas o contrato o CC;
- Constitución: voluntaria (contrato o pacto); legal (herencia o mezcla de muebles)
- Uso y disfrute: en proporción a las cuotas que se presumen iguales salvo prueba en contrario.
- Administración:
 - Unanimidad: alteraciones sustanciales y suntuarias.
 - Mayoría: alteraciones útiles de la cosa.
 - Obligatorias: las alteraciones necesarias para proteger la cosa, y el coste de los gastos en proporción.
 - Sin acuerdo: la enajenación de la cuota de cada propietario.
- Extinción:
 - Por pérdida o destrucción.
 - Reunión de todas las cuotas en un solo propietario.
 - División de la cosa común Art. 400 CC: ningún propietario está obligado a permanecer en la comunidad salvo pacto durante máximo 10 años prorrogable. Por pacto, arbitraje o Actio comune dividundo.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Art. 396 CC y LPH 49/1960. Propiedad privativa de cada piso y copropiedad sobre los elementos de uso común del inmueble con su correspondiente cuota.

- Elementos comunes: espacios comunes, servidumbres, instalaciones, cubiertas, fachadas, forjados etc, vuelo, edificabilidad no consumada.
- Derechos del propietario: sobre parte privativa – disponer, usar y modificar- sobre elementos común-utilizar sin vender de forma independiente a la parte privativa-

TEMA 5.

OBLIGACIONES: art. 9 LPH, art. 10 LPH –obras: accesibilidad universal y ajuste razonable- y art. 17 LPH- régimen de mayorías-.

ORGANOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Junta de Propietarios, Presidente y vicepresidente, secretario y Administrador.

COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS: Art. 24 LPH

- definición: 2 o mas edificaciones o parcelas independientes entre si con destino a viviendas o locales, cuyos propietarios participen con carácter inherente a la propiedad en una copropiedad indivisible de otros elementos inmobiliarios, viales instalaciones o servicios.
- Configuración: una sola comunidad de propietarios o agrupación de comunidad de propietarios.
- La Junta de Propietarios compuesta por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación que adoptaran los acuerdos previo acuerdo de la mayoría de las comunidades que representan.
- No se rigen por las disposiciones relativas al fondo de reserva.

Resolución de la DGRyN 2 de abril de 1980 para la inscripción: triple folio registral (finca matriz, edificio, piso o local)

TEMA 6. LA POSESION

DEFIINCIÓN: el señorío de hecho que una persona tiene sobre una cosa o derecho.

NATURALEZA: hecho con efectos jurídicos-no es un derecho real-

ADQUISICIÓN: Art. 438. por ocupación material, por le hecho de quedar sujeta la cosa o derecho a la acción de nuestra voluntad, por actos propios y formalidades legales. En ningún caso violentamente si existe oposición.

CLASES: Art. 430- 437 CC

- POSESION NATURAL/CIVIL. CIVILISIMA (heredero). INCORPORAL (desposesión durante 1 años) EN CONCEPTO DE DUEÑO. TOLERADA. PRECARIA. MEDIATA/INMEDIATA. DE BUENA O MALA FE.AD INTERDICTA.

EFFECTOS: ART. 446 CC: el poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y si fuera inquietado deberá ser amparado y restituido en ella por los procedimientos legales.

- **PRESUNCIONES POSESORIAS:**

- Buena fe, salvo prueba. Art. 434 CC
- Justo título al que posee en concepto de dueño Art. 448.
- Disfrute de la posesión en el mismo concepto que se adquirió Art. 436
- Posesión ininterrumpida al poseedor actual que demuestre posesión en época anterior y al heredero. Art. 459 y 440
- Extensión de la posesión a los muebles incluidos en un inmueble. Art. 449
- Posesión exclusiva Art. 445 CC salvo los casos de indivisión.

- **DERECHOS DEL POSEEDOR:**

- Durante la posesión: protección posesoria y usucapión en caso de poseer en concepto de dueño.
- Extinguida legalmente: adquisición de los frutos en caso de buena fe; abono de los gastos hechos.

- **PROTECCION POSESORIA:** en posesión de buena fe y en concepto de dueño. Juicios verbales posesorios – interdictos- que se caracterizan por ser sumarios- carecen de cosa juzgada-

- De adquirir, retener o recobrar la posesión. De obra nueva y de obra ruinosa.
- J1ªinst. Abogado y procurador. Demanda en 1 año. Juicio verbal. St en 10 días. Art. 105 Ley 39/2015

TEMA 6. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.

Régimen Jurídico: Art. 384-387 CC y Art. 200 LH (Modif. Ley 13/2015). Coordinación Catastro- Registro (cartografía como base, finca coordinada, presunción de veracidad, carácter voluntaria salvo acceso por primera vez al registro)

CC: todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad con citación de los colindantes, realizándose con base en los títulos o por lo que derive de la posesión, y en su defecto a partes iguales. Si de los títulos se deduce un espacio mayor o menor de la realidad del terreno se repartirá a partes iguales.

ANTE NOTARIO (obligatoriamente) del Distrito notarial de la finca objeto de deslinde o colindantes.

- A instancia del titular registral mediante escrito descriptivo + certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas + documentos que justifiquen la descripción +representación gráfica georreferenciada en caso de no coincidir.
- El notario lo comunica a todos los interesados para que en 15 días formulen alegaciones.
- Comparecencia en 30 días y notificación al Registro de la Propiedad con expedición de certificado de titularidad y cargas y nota marginal del expediente.
 - Si existe acuerdo: se hará constar en escritura pública, ordenando la rectificación del catastro conforme al 18.2 c del TRLCI
 - Si no existe acuerdo: jurisdicción ordinaria y juicio declarativo.
- El registrador, en caso de duda de fraude en el deslinde, puede suspender la inscripción solicitada.

FINCAS NO INSCRITAS: Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 ante Secretario Judicial (Letrado de la Administración de Justicia) similar a la ante notario. El Decreto del Secretario es título suficiente para acceder al Registro.

DESLINDE ADMINISTRATIVO: LPAP 33/2003. Competencia de la DG de Patrimonio.

- De oficio o a instancia de parte. Notificación al Registro y nota marginal. Publicación BOE y tablón. Informe AdE. 18m.

TEMA 7. DERECHOS REALES DE GOCE Y DISFRUTE

USUFRUCTO: Art. 467: da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia a no ser que el título de su constitución o la ley autorice otra cosa. Puede ser temporal o vitalicio

CONSTITUCIÓN: por ley (cónyuge supérstite); por voluntad onerosa (contratos) o lucrativa (donación) inter vivos o mortis causa; por usucapión

EXTINCIÓN: muerte, condición resolutoria, extinción del plazo, reunión con la propiedad, pérdida de la cosa, usucapión.

USUFRUCTUARIO:

- Obligaciones: inventario; fianza, salvo legales, propietario-ador y reserva del vendedor o donante; cuidar como buen padre de familia; reparar y mantener asumiendo gastos necesario del uso y mantenimiento; abono de las cargas vinculadas a los frutos; informar al propietario de las incidencias.
- Derechos: usar y disfrutar (frutos naturales, industriales y civiles); hacer mejoras a su costa; accesión; enajenar, arrendar o gravar el usufructo por el tiempo que dura.

NUDO PROPIETARIO:

- Obligaciones: reparaciones extraordinarias; abonar los frutos pendientes al finalizar el usufructo; cargas sobre el bien.
- Derechos: enajenar la propiedad gravada, hipotecarla, constituir servidumbres; mejoras

USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPOSICION.

USO Y HABITACIÓN: Art. 524 CC: “El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia aunque esta aumente. La habitación da a quien tiene derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para si y para las personas de su familia”

- Esencial: necesidades personales y familiares. Si usa o habita la totalidad se equipara al usufructo.

TEMA 7. DERECHOS REALES DE GOCE Y DISFRUTE

DERECHO DE SUPERFICIE.

SUELO URBANIZABLE: Art. 53 TRLSyRU. Sobre rasante, vuelo, subsuelo o edificaciones

- Formalización en escritura pública e inscripción en RP de carácter constitutivo.
- Máximo 99 años(Madrid 75). Oneroso o gratuito. Posible PH. Extinción por transcurso del plazo, por incumplimiento del plazo para edificar y por reunión.

SUELO RÚSTICO: censo enfitéutico del CC

CENSOS : Art. 1605: “se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles a pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes”. Contrato que constituye un derecho real sobre un inmueble de carácter perpetuo, indivisible y transmisible -salvo reservativo-

CLASES:

- Enfitéutico: semejante al usufructo pero con carácter oneroso. El enfitentea paga el canon anual.
- Reservativo: cesión del pleno dominio a cambio de canon anual perpetuo. El censatario paga el canon.
- Consignativo: constitución de un gravamen sobre un bien propio, consistente en el pago de un canon anual, a cambio de dinero del censalista.

FOROS: propia de regímenes forales. Son arrendamientos onerosos de fincas y si es de duración indefinida se equipara a los censos enfitéuticos, si es limitada al arrendamiento

TEMA 8. SERVIDUMBRES.

CONCEPTO: Art. 530: gravamen impuesto sobre un inmueble- predio sirviente- en beneficio de otro inmueble-predio dominante- perteneciente a distinto dueño. También se pueden establecer en favor de personas a quienes no pertenezca la finca gravada.

CARACTERES: derecho subjetivamente real, sobre cosa ajena, que altera las relaciones de vecindad y régimen jurídico de fincas colindantes, indivisible y vinculada a los predios. Defensa: acción confesoria -predio dominante-, negatoria-predio sirviente-.

DERECHOS Y OBLIGACIONES COMUNES:

- Predio dominante: usar la servidumbre, ejecutar a su costa en predio sirviente las obras necesarias y de conservación de la servidumbre, no alterarla ni hacerla mas gravosa.
- Predio sirviente: alterar la servidumbre a su costa ofreciendo alternativa, no menoscabar el uso, contribuir a los gastos si así se estipuló.

CLASES:

- Personal (pastos, leñas, productos de montes, derecho de balcón)/real.
- Positiva/negativa; continuas/discontinuas; aparentes/no aparentes.
- Voluntarias/ legales: públicas- legislación sectorial- (minas, montes, marítimas...)/ de utilidad privada- pacto o código civil- (medianería, luces y vistas, desagüe edificios, distancias, de paso...)

ADQUISICIÓN: por ley; negocio jurídico oneroso o gratuito intervivos o mortis causa; usucapión 20 años sin justo titulo ni buena fe- continuas y aparentes-; por presunción legal- aparentes y constituido por el dueño de ambos predios-.

PÉRDIDA: por reunión de propiedades, no uso durante 20 años, imposibilidad dado el estado del predio, condición resolutoria, vencimiento del plazo, renuncia, por convenio.

TEMA 8. SERVIDUMBRES.

SERVIDUMBRE LEGAL/LIMITACIÓN DEL DOMINIO/RELACIÓN DE VECINDAD.

SERVIDUMBRES LEGALES DE UTILIDAD PRIVADA:

A) Uso de las aguas (a conceder por la administración): natural de aguas (recibir los predios inferiores aguas tierra o piedra de los superiores); en interés de la navegación y flotación, pesca y salvamento (3 metros en la ribera de los ríos, camino de sirga); estribo de presa y parada o partidor (previa indemnización); saca de agua y abrevadero (por causa de utilidad publica y previa indemnización); acueducto .

B) Servidumbres de paso: paso permanente (para finca sin salida a camino público y previa indemnización); paso transitorio (para reparar o construir edificio y previa indemnización); para ganados-cañada, majada o abrevadero.

C) Medianería: comunidad de bienes de tipo especial Art. 571 a 579 CC.

D) Servidumbres de luces y vistas: Art. 580 a 585 CC.

E) Desagüe de edificios: derecho a verter las aguas del tejado en el fundo vecino (cuando sea imposible en el propio fundo y previa indemnización)

F) Servidumbre de distancias y obras intermedias: zona militar; de construcción o instalación de objetos peligrosos cerca de pared ajena o medianera, sin las medidas necesarias; de plantaciones (arboles cerca de pared medianera; cortar ramas que invaden la finca ajena; derribar arboles que formen medianera salvo mojones).

TEMA 9. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

CARACTERÍSTICAS COMUNES :

- Real: El bien responde del cumplimiento de la obligación con independencia del propietario; Accesorio de la obligación; prohibición pacto comisorio salvo pacto o subasta infructuosa (quedarse con el bien en pago de la obligación); independencia de la obligación personal- art. 1911 CC; indivisible (la carga persiste junto con la obligación pese a su cumplimiento parcial) ; de realización del valor. Garantía de cualquier obligación que tenga equivalente económico, incluidos los intereses.

HIPOTECA: Art. 1876 CC: “ sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”.

- objeto: inmuebles o derechos reales; No implica pérdida de la posesión; Inscripción constitutiva. Hipoteca inversa.

HIPOTECA LEGAL: Expresa (requieren formalización e inscripción en RP)- - tutores, administradores legales, patria potestad-/ tácitas (sin inscripción registral) – art. 78 LGT y 196 LH-

PRENDA: supone el desplazamiento de la posesión de un bien mueble, pero no el derecho a usarla y disfrutarla, solo custodiaria. se ejecutará al vencimiento del plazo de la obligación. No requiere inscripción registral.

HIPOTECA MOBILIARIA: LHMPD 16 diciembre 1954. Objeto: establecimiento mercantiles; automóviles, aeronaves, maquinaria industrial, propiedad industrial o intelectual.

PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: LHMPD. Objeto: frutos pendientes, maquinas o bienes muebles identificables por marca o numero, mercancías o materias primas almacenadas, bienes de valor histórico o artístico; derechos de crédito no identificados por valores.

TEMA 10. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Art. 1 LH y 605 CC: “ El RP tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

- Concepto: Registro público, dependiente del Ministerio de Justicia (DGRyN) cuyo objeto es asegurar el tráfico jurídico inmobiliario.
- Organización: Registro/ oficinas- demarcación- / Libros (diario y de inscripciones) / Tomos/ hoja registral/ asiento.
- Principios: Voluntariedad; rogación, prioridad, legalidad (control del documento, persona y acto), tracto sucesivo.
- Documentos que acceden al registro: judiciales, notariales y administrativos de autoridad competente.
- Efectos del acceso al RP: legitimación registral (titular y posesión); inoponibilidad; fe pública registral y 3º hipotecario; presunción de veracidad; salvaguarda judicial (de asientos y de derechos inscritos).
 - Acceso a los libros/Nota simple informativa/ Certificación registral

Régimen jurídico: LH, RH, RD 1093/1997, TRLSyRU.

COORDINACIÓN RP-CATASTRO: Ley 13/2015.

- Base de la representación gráfica de las fincas registrales: cartografía catastral que se acredita mediante certificación catastral descriptiva y grafica de cuyas mediciones deriva la cabida de la finca.
- Se configura la situación de finca coordinada, presunción iuris tantum.
- Se incorpora a los notarios en los procedimientos de expedientes de dominio, rectificación e inscripción de obra nueva, dejando los juzgados para los casos de oposición.
- La coordinación es obligatoria en las inmatriculaciones, parcelaciones, reparcelaciones, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación, expropiación forzosa y deslinde.

TEMA 10. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

FINCA REGISTRAL: es la unidad del registro, y conforme al art. 8 LH son: territorio con único dueño o varios pro indiviso; explotación agrícola que forme unidad orgánica aunque discontinua y explotación industrial que forme cuerpo de bienes unidos o dependientes entre si; fincas urbanas y edificios en general; propiedad horizontal (tanto el edificio como los pisos o locales) ; aguas de dominio privado vivas o estancadas y las concesiones administrativas.

SON INSCRIBIBLES: los derechos reales sobre bienes inmuebles susceptibles de tráfico jurídico.

Excepciones:

- También acceden: estatutos de PH; concesiones administrativas e hipotecas sobre estas; actos de expropiación forzosa o apremios administrativos; prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias , reservas autenticadas; cesiones urbanísticas, TAU, conditio iuris de licencias; incoación exptes disciplina, interposición de recursos judiciales.
- No acceden: la posesión, limitaciones del dominio, servidumbres personales, tanteos, retractos, hipotecas legales tácitas, servidumbres aparentes,

INSTRUMENTO PARA ACCEDER: a través de los títulos inscribibles: Art. 2 LH y 65 del TRLSyRU.

FORMA DE ACCEDER: asientos registrales : Art. 41 RH: asientos de presentación; inscripciones (principal); anotaciones preventivas (temporal y limitada); notas marginales (accesorias) y cancelaciones.

INMATRICULACIÓN: primera inscripción del dominio de una finca que abre folio registral y le da número. Sus efectos frente a terceros se producen a los 2 años.

INSTRUMENTOS PARA LA INMATRICULACIÓN: Expediente de dominio, título de adquisición (doble título); certificación administrativa de dominio.

TEMA 11.

DECLARACIONES DE OBRA NUEVA: ART. 28 TRLSYRU, 202 LH, 308 RH, 20 LOE.

- Presuponen la discordancia entre la finca inmatriculada y la realidad fáctica.
- Es la declaración en documento público del titular registral de la finca en la que se hace constar la construcción de edificaciones o mejoras que alteren su estructura. Su objeto es un hecho y no un derecho.
- Requisitos: Art. 28 TRLSyRU. Terminada o en construcción y fuera de ordenación.
- Acceden al registro mediante inscripción.

DIVISIÓN HORIZONTAL: Art. 8 LH

- Accede al registro tanto la propiedad comunitaria, mediante apertura de folio registral (hoja matriz) que comprende el edificio, como la propiedad privativa de cada piso o local que abre folio cada uno de ellos, siempre que esté inscrito previamente el edificio con constitución de régimen de PH.
- El título constitutivo ha de constar en escritura pública o sentencia y ha de recoger la cuota de participación en elementos comunes (el acceso de los estatutos es potestativo).

EXCESOS DE CABIDA: es un hecho que puede acceder al registro a través de distintos procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad.

- excepciones: diferencia no superior al 10% de la inscrita acreditada mediante certificación catastral; rectificación de superficie no superior al 5% de la cabida inscrita-
- Procedimientos: inscripción de la descripción geográfica referenciada (ante el registro); inmatriculación; deslinde registral; rectificación de la descripción registral (ante notario). Los 2 primeros dan pie a la rectificación en caso de oposición, las 2 segundas dan pie a juicio declarativo ante jurisdicción ordinaria en caso de oposición.

MODIFICACIÓN DE FINCAS: AGRUPACIÓN, AGREGACIÓN, SEGREGACION Y DIVISION DE FINCAS:

- Fincas inscritas previamente en las que se hace nota al margen. Colindantes salvo explotación. Documento público

TEMA 12. LA OBLIGACIÓN

CONCEPTO: vínculo jurídico por el que una o mas personas se obligan a realizar una prestación a favor de otra u otras.

ELEMENTOS: sujetos: acreedor y deudor; objeto: la prestación – dar, hacer o no hacer (ART. 1088 CC)- lícita, posible y determinada; causa: fin perseguido por los sujetos que ha de ser lícita.

NACIMIENTO: (ART. 1089 CC) Ley, contratos, cuasi contratos, ilícitos o actos en los que intervenga culpa o negligencia.

CLASES: positivas, negativas; alternativas (la elección es del acreedor); divisibles e indivisibles; específicas o genéricas (ART. 1167 CC); divisibles e indivisibles; líquidas e ilíquidas – pecuniarias-; mancomunadas y solidarias (presunción de mancomunidad y acción de repetición en la solidaridad), unilaterales o sinalagmáticas (art. 1124CC) ; principales y accesorias; puras, condicionales –suspensivas o resolutorias- y a plazo; con clausula penal –sustitutiva o indemnizatoria-.

EXTINCIÓN: Art. 1156 CC: cumplimiento o pago, pérdida de la cosa debida (culpable o no/ con o sin indemnización); condonación de la deuda; confusión de los derechos del acreedor y deudor; compensación y novación extintiva.

INCUMPLIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO:

- Incumplimiento involuntario: caso fortuito o fuerza mayor y pérdida de la cosa debida – sin indemnización-
- Incumplimiento doloso o negligente: nace una nueva obligación: indemnización daño emergente y lucro cesante (al nacer la obligación/ al incumplirse)

CUMPLIMIENTO INEXACTO:

- Por subrogación: del deudor, con efectos liberatorios salvo en las personalísimas; o del acreedor, con efecto liberatorio si es de buena fe.
- Cumplimiento parcial: presunción de incumplimiento salvo en las deudas con parte líquida e ilíquida, entrando en mora respecto a esta última.
- Mora: desde el requerimiento por parte del deudor: indemnización de daños y perjuicios (Art. 1100 y 1101 CC)

Ante el incumplimiento doloso o negligente y el inexacto (moroso) se acudirá a la autoridad judicial para imponer el cumplimiento forzoso

TEMA 13. NEGOCIO JURÍDICO

NEGOCIO JURÍDICO:

- **CONCEPTO:** manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos (es el género en el que el contrato es la especie)
- **CLASES:** unilaterales (recepticios- donación- y no recepticios- testamento-) bilaterales –contratos-.
- **ELEMENTOS:** Consentimiento, objeto y causa (esenciales). Forma. Plazo, modo o carga y condición.
- **INEFICACIA:** NULIDAD (ausencia de elementos esenciales- efectos ex tunc); ANULABILIDAD (efectos ex nunc).

CONTRATO:

- **CONCEPTO:** Art. 1254: “El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255).
- **ELEMENTOS:** los mismos que en el negocio jurídico.
- **PERFECCIÓN:** con el mero consentimiento (Art. 1258) y producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos, salvo estipulación en favor de tercero.
- **INTERPRETACIÓN :** busca la verdadera voluntad de los contratantes:
 - Literal de las cláusulas salvo intención evidente de contratante, art. 1281.
 - Contextual: actos coetáneos y posteriores al contrato Art. 1282;
 - Sistemática, atendiendo a todas las cláusulas del contrato Art. 1285;
 - Exclusión del beneficio del que provocó la oscuridad, art. 1288;
 - Imposibilidad de resolver dudas: si gratuito en favor de la menor transmisibilidad, si oneroso en favor de la mayor reciprocidad, si sobre el objeto del contrato será nulo Art. 1289.
- **INEFICACIA:** igual que el negocio jurídico.
- **RESCISIÓN:** cuando se produzcan daños por terceros o a terceros (tutores, representantes, de acreedores...) 1291 y 1292 CC.

TEMA 13.

CLASES DE CONTRATOS: por la causa (onerosos, remuneratorios, pura beneficencia); por la perfección (consensuales, reales o formales) ; conmutativos (cosa cierta desde el inicio) o aleatorios (depende de un hecho futuro).

- PRECONTRATO o CONTRATO PREPARATORIO (Fija las bases del futuro contrato que las desarrolle, constituyendo en sí mismo un contrato).
- PROMESA DE VENTA: Art. 1451 CC. Si hay conformidad en la cosa y en el precio permite exigir su cumplimiento recíproco. Si fuera imposible cumplirlo se acude a las reglas generales. / CONTRATO DE ARRAS ART. 1454 que permiten el incumplimiento lícito – penitenciales—
- CONTRATO DE OPCIÓN: (opción de compra) – configuración jurisprudencial- se paga una prima durante el tiempo que dura la opción.
- CONTRATO NORMATIVO: regula las cláusulas que regirán una pluralidad de contratos futuros (contratos marco)
- CONTRATO DE ADHESIÓN: Las cláusulas vienen impuestas por una de las partes- generalmente en un contrato normativo- y a la otra solo le queda adherirse o no.

TEMA 14. COMPRAVENTA.

CONCEPTO: Art. 1445 CC: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente".

CARACTERES: típico, bilateral, sinalagmático, consensual –no transmite la propiedad- oneroso.

OBLIGACIONES:

- **VENDEDOR:** entregar la cosa, sufragar los gastos de entrega y transmisión salvo pacto, Saneamiento (asegurar la posesión legal y pacífica de la cosa y reparar e indemnizar los vicios o defectos ocultos) Evicción (en caso de transmisión de algo que no fuera de su propiedad o sobre la que no tenía libre disposición)
- **COMPRADOR:** pago del precio.

TANTEO Y RETRACTO: Derechos reales de adquisición preferente del dominio o derecho.

Subrogación en el lugar del comprador y con las mismas condiciones de precio antes de la venta (Tanteo) o después (Retracto)

PERMUTA: Art. 1446: Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario.

TEMA 15. ARRENDAMIENTO.

CONCEPTO: una parte se obliga a pagar un precio cierto y la otra a dar el goce y uso de una cosa, ejecutar una obra-resultado-o prestar un servicio- actividad-. **CLASES:** de cosa, obra o servicio. **CARACTERES:** consensual, oneroso, bilateral, sinalagmático y temporal.

OBLIGACIONES:

- **ARRENDADOR:** (1554)entregar la cosa, a hacer las reparaciones necesarios a fin de conservarla en estado de servir para el uso destinado, mantener en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo.
- **ARRENDATARIO** (1555) pagar el precio, usar de la cosa con diligencia, pagar los gastos de la escritura del contrato.

SUBARRIENDO: el arrendatario responde ante al arrendador y el subarrendatario también respecto al uso y conservación de la cosa y al pago del precio de forma solidaria con el arrendatario

DESHAUCIO: art 1569 Y **PRÓRROGA (TÁCITA RECONDUCCIÓN):** ART. 1566.

LAU 29/94 modif Ley 4/2013

- **OBJETO:** vivienda o uso distintos de vivienda. Excluidos : viviendas de guardas, militares, aprovechamiento agrícola, universitarias, VUT.
- **PLAZO:** voluntario. Mínimo un año prorrogable hasta 3. Tácita reconducción por un año.
- **Desistimiento del arrendatario** en el plazo de 6 meses y con antelación mínima de 30 días.
- **OBLIGACIONES:** conservar la vivienda – arrendador- ; obras por el uso- arrendatario-
- **Tanteo y retracto** en 30 días naturales desde la notificación de la venta salvo venta del edificio entero
- **RENTA:** pacto, revisable anualmente salvo que no se diga nada durante los 3 primeros años.
- **FIANZA:** una mensualidad de la renta.

TEMA 15. ARRENDAMIENTO.

- Deshaucio : requiere previa resolución del contrato y cancelación en el Registro en su caso, previo requerimiento judicial o notarial no atendido en el plazo de 10 días.
- Extinción: además de las causas normales, por pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador y por declaración firma de ruina acordada judicialmente.
- Cesión y subarriendo: previo consentimiento del arrendador y por precio no superior a la renta. Supuestos especiales por causa de muerte del arrendatario.

USO DISTINTO DE VIVIENDA: (temporadas- verano o cualquier otra- y para actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

- Se rigen por la voluntad de las partes;
- Se aplican los derechos de adquisición preferente de la ley;
- El subarriendo y cesión en caso de actividad empresarial o profesional no necesita autorización del arrendador
- En caso de actividad comercial de venta al público: caso especial de indemnización.

CONTRATOS DE RENTA ANTIGUA

CENSO DE VIVIENDAS Disp. Adic. 6ª LAU

TEMA 16. ARRENDAMIENTO DE OBRA O SERVICIO.

OBRA: resultado. **SERVICIO:** actividad con o sin resultado

- Consensual, oneroso, bilateral y sinalagmático. Por tiempo indefinido, limitado o para una obra determinada. Es nulo en de servicios de por vida.
- Regulación específica: LABORAL, PROFESIONALES LIBERALES, CONTRATOS PÚBLICOS.

OBRAS: solo ejecución / ejecución con aporte de materiales. El arrendatario puede retener la obra en garantía del pago del precio o las entregas parciales. Si es a tanto alzado no se puede modificar el precio por variación en el coste de materiales o mano de obra. Si se puede elevar cuando haya mejoras en el proyecto original aprobadas por el dueño. El arrendatario ha de entregar la obra a conformidad del propietario.

RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN.

CC Art. 1591 responsabilidad decenal del contratista por vicios de la construcción que determinen ruina. La del arquitecto es igual si deriva de vicio del suelo o de la dirección. Si fuera por falta del contratista o incumplimientos de las condiciones del contrato, 15 años.

CC Art. 1964 la acción prescribe a los 15 años

TEMA 16. ARRENDAMIENTO DE OBRA O SERVICIO.

LOE 38/99.

RESPONSABLES: Art. 8 promotor, proyectista, constructor, director de la obra, director de la ejecución, entidades y laboratorios de control de calidad, suministradores, propietarios y usuarios.

PLAZOS Art. 17.

- 10 años: daños materiales por vicios en elementos estructurales, que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- 3 años: daños materiales por vicios en los elementos constructivos o de las instalaciones que determinen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- 1 año: daños materiales por vicios en los elementos de terminación y acabado, solo el constructor.

RESPONSABILIDAD:

- regla general: personal e individualizada, si no se puede individualizar y se prueba la concurrencia: solidaria
- El promotor siempre responde solidariamente de los vicios de construcción, extendiéndose a otras figuras análogas (gestor de cooperativas, de comunidades de propietarios..)-
- Si hay más de un proyectista responden solidariamente de sus vicios y de los generados por la contratación de cálculos, estudios y dictámenes.
- El constructor responde directamente de los daños derivados por vicios o defectos negligentes de los jefes de obra y demás personas que de él dependan., así como los derivados de los productos adquiridos o aceptados por el.
- Los directores de obra y el director de ejecución de obra responden de la veracidad del certificado final de obra, y de las responsabilidades derivadas del proyecto aunque no fueran los autores.
- Excepción: caso fortuito, fuerza mayor, intervención de tercero o por el perjudicado.

ACCIONES: prescriben a los dos años para exigir la responsabilidad desde que se produjo el daño, y dos años para repetir desde la sentencia firme o abono de la indemnización extrajudicial.