

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 custodiársela. se ejecutará al vencimiento del plazo de la obligación. No requiere inscripción registral.

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

PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: LHMPSD. 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.

TEMA 17. LA SOCIEDAD MERCANTIL. CONCEPTO, NATURALEZA, CLASES Y OBJETO SOCIAL.

CONCEPTO: Art. 116 CdC: “El contrato de compañía, por el cual dos o más personas se obligan a poner en fondo común bienes, industria o alguna de estas cosas, para obtener lucro, será mercantil, cualquiera que fuese su clase, siempre que se haya constituido con arreglo a las disposiciones de este Código.”

Una vez constituida la compañía mercantil, tendrá personalidad jurídica en todos sus actos y contratos”

NATURALEZA: Contrato de Sociedad, entre comerciantes, constituida con arreglo al CdC

CLASES: no existe una lista cerrada de sociedades mercantiles, pero se prohíben las atípicas- no reguladas en una ley-.

- Conforme al art. 122 CdC pueden ser: regular colectiva; comanditaria simple o por acciones; anónima y de responsabilidad limitada. Estas pueden clasificarse en personalistas (regular colectiva, comanditaria simple) que se caracterizan porque la administración corresponde a los socios- asumiendo por tanto la responsabilidad directa e ilimitada de la gestión- y las de capital (comanditaria por acciones, anónima y de responsabilidad limitada) en las que la administración puede llevarse a cabo por órganos o personas que no sean socios y la responsabilidad se limita al capital de la Sociedad.

- Otras clasificaciones: unipersonales (un solo socio) ; patrimoniales (cuyos activos- normalmente inmuebles- no están en su totalidad vinculados a una actividad empresarial); Sociedades de inversión colectiva, que pueden ser de carácter financiero: SICAV, o de carácter inmobiliario; Agrupaciones de interés económico (AIE) en las que varios empresarios se agrupan para competir en el mercado ; Sociedades laborales participadas, en las que la mayoría del capital social es propiedad de los trabajadores; Sociedades Cooperativas; Sociedades Anónimas cotizadas de inversión Inmobiliaria.

OBJETO SOCIAL: la actividad empresarial a la que se dedican, que sirve para determinar la naturaleza mercantil de la sociedad. Dicha actividad han de ser actos de comercio que no tienen una definición en el CdC pudiendo identificarse tanto por los sujetos que los realizan (comerciantes) como por su regulación.

TEMA 17. LA SOCIEDAD MERCANTIL.

SOCIEDAD IRREGULAR/ SOCIEDAD EN FORMACIÓN. (solo para las sociedades con responsabilidad limitada - Soc. comanditaria por acciones, SRL y SA)

Requisitos de constitución de la sociedad: suscripción del contrato, otorgamiento de escritura pública e inscripción en el registro Mercantil. Contenido mínimo de la escritura: socios fundadores, denominación –razón social-, domicilio social, objeto social, aportaciones de los socios, reglas de gestión, administración y representación -estatutos-, otras cláusulas.

Mientras que el contrato de sociedad es consensual, obliga a los socios desde el consentimiento, la sociedad mercantil, para adquirir personalidad jurídica y desvincularse de la de sus socios ha de inscribirse, en el Registro Mercantil. La inscripción es obligatoria y sin ella la Sociedad no puede operar. Para inscribirla es necesaria la escritura pública.

Las actuaciones llevadas a cabo por una Sociedad no inscrita se rigen por el régimen de las sociedades irregulares o en formación, las llevadas a cabo por una sociedad no escriturada se entenderán civiles y se regirán por el CC.

En la sociedad en formación, de los actos y contratos necesarios para la inscripción y de la gestión llevada a cabo por los administradores responderá el patrimonio de la sociedad y los socios personalmente hasta el límite de lo que se hubieran obligado a aportar. También los administradores si actuaran después de otorgada la escritura pública y dentro del ámbito de sus funciones. Esta responsabilidad cesará en el momento de la inscripción. – SRL en régimen de formación sucesiva Art. 4 bis TRLCs-

En la sociedad irregular, esto es, cuando se haya verificado la voluntad de no inscribir o hubiera transcurrido un año desde el otorgamiento de la escritura, la responsabilidad será solidaria personal e ilimitada por dichos actos sin que cese una vez inscrita la sociedad. Cualquier socio podrá instar la disolución ante el juez de lo mercantil.

TEMA 17. LA SOCIEDAD MERCANTIL.

SOCIEDAD REGULAR COLECTIVA: Art. 125 a 144 del CdC.

- Sociedad personalista, que se constituye por las cualidades de los socios: no pueden transmitirse las participaciones sin el consentimiento de los demás, el nombre de la sociedad ha de estar vinculado al de los socios (todos o alguno + y Cia)- si forma parte del nombre alguien que no sea socio asume la responsabilidad de los mismos-, y pueden aportar dinero y/o trabajo.
- De los actos de la sociedad responde la misma y subsidiariamente los socios, y estos de forma solidaria entre ellos y frente a terceros.
- Constitución: contrato consensual, escritura pública e inscripción en el registro.
- Administración y representación: según estatutos, y en defecto a todos los socios salvo los industriales. Si hay discrepancias en la administración solo se puede nombrar un coadministrador o instar la rescisión del contrato ante el juez respecto al socio administrador que actúe en contra de la sociedad.
- Los socios podrán realizar actos de comercio en su propio nombre siempre que no fueran del género de actividad comercial de la sociedad salvo autorización de los demás. En caso contrario aportarán los beneficios de dichos actos a la sociedad y responderán personalmente de las pérdidas.
- Ganancias y pérdidas: se repartirán según se estatutos y en su defecto se dividirán a prorrata de la porción de interés que tengan en la Cia, correspondiendo a los socios industriales la menor participación sin que se les puedan imputar pérdidas.

SOCIEDAD COMANDITARIA SIMPLE. Art. 145 a 150 CdC.

Se asemejan a las colectivas con las siguientes especialidades:

Dos clases de socios: colectivos que responden como en las colectivas y participan siempre en la administración y representación; comanditarios que responden solo hasta el límite de su aportación económica y no participan en la administración ni representación aunque aprueban las cuentas, designan administradores y participan en la modificación de estatutos.

La razón social ha de contener el nombre de los socios colectivos + Sociedad en comandita (S.com)

TEMA 17. LA SOCIEDAD MERCANTIL.

SOCIEDAD COMANDITARIA POR ACCIONES. TRLSC 1/2010, de 2 de julio

Definición: Art. 1 TRLSC: “ En la sociedad comanditaria por acciones, el capital, que estará dividido en acciones, se integrará por las aportaciones de todos los socios, uno de los cuales, al menos, responderá personalmente de las deudas sociales como socio colectivo”. Se rige por lo dispuesto en el TRLSC expresamente para ellas (igual que las s.com) y subsidiariamente para SA.

Razón social: nombre de todos o algún socio colectivo o denominación objetiva + Soc. comanditaria por acciones (S. Com. Por A)

Capital social: 60.000 euros.

Admon: a cargo de los socios colectivos. Los nuevos adores asumen la condición de socio colectivo

Responsabilidad: igual que las sociedades comanditarias simples.

Disolución: además de las causas generales, por fallecimiento, cese, incapacidad, o concurso de todos los socios colectivos.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: TRLSC 1/2010.

Definición: Art. 1 TRLSC: “ En la sociedad de responsabilidad limitada, el capital, que estará dividido en participaciones sociales, se integrará por las aportaciones de todos los socios, quienes no responderán personalmente de las deudas sociales”.

Razón social: indicación de Sociedad de Responsabilidad limitada (SRL)

Capital mínimo: 3.000 Euros. Sociedad en régimen de formación sucesiva (Art. 4.bis TRLSC)

Constitución: contrato (acto unilateral en la SRLU)+ escritura pública que ha de incluir los estatutos (Art. 23 TRLSC)+RM

Aportaciones: dinerarias o patrimoniales (estas susceptibles de valoración eco) . En ningún caso el trabajo. Deberán acreditarse ante Notario en el momento de constitución salvo que los socios fundadores respondan solidariamente frente a la Sociedad y acreedores de la realidad de las mismas. (no así en las SA) . Las aportaciones determinan el límite de responsabilidad de los socios y su parte alícuota en el reparto de beneficios o patrimonio así como la suscripción de nuevas participaciones y en el ejercicio del derecho de voto. No pueden estar representadas en títulos y no son valores.

TEMA 17. LA SOCIEDAD MERCANTIL.

Socios: fundadores o no. Han de desembolsar íntegramente el valor nominal de cada participación y asumir la totalidad de las aportaciones en que se divide el capital social. Todos ellos constarán en el libro de socios.

Órganos de la SRL:

- Junta General:
 - reunión de todos los socios
 - que adopta acuerdos por mayoría (legal: mayoría que represente al menos 1/3 del capital social, mayoría absoluta que represente al menos la ½ del capital para el aumento o reducción del capital y 2/3 en otros supuestos; o estatutaria) de carácter vinculante.
 - Sus competencias son la aprobación de las cuentas anuales; nombramiento de administradores, liquidadores y auditores; modificación de los estatutos sociales; aumento o reducción del capital; derechos de suscripción o asunción preferente; disposición de activos esenciales (aquellos cuyo valor sea > 25% del total); modificaciones y extinción de la sociedad; modificación del domicilio social; otros previstos en la ley o estatutos.
 - Puede ser ordinaria (dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio previa convocatoria), universal (reunión de todos los miembros que representen la totalidad del capital social) o extraordinaria.
- Administración:
 - Clases: administrador único, varios administradores solidarios o mancomunados, consejo de administración (mínimo de 3 miembros y máximo de 12). La elección no requiere modificación estatutaria en la SRL pero sí acuerdo de la JG e inscripción en el RM.
 - Podrán ser personas físicas o jurídicas y no requieren tener la condición de socio. El cargo es por tiempo indefinido y gratuito, salvo disposición contraria en los estatutos. La retribución puede ser de varias clases incluida la participación en los beneficios sociales sin que exceda del 10% de los mismos.
 - Les corresponde la gestión y representación de la sociedad en juicio y fuera de él debiendo actuar con arreglo al deber de diligencia, protección de la discrecionalidad empresarial, deber de lealtad, evitar situaciones de conflicto de intereses.

TEMA 18. LA SOCIEDAD ANONIMA.

Definición: Art. 1 TRLSC: “ En la sociedad anónima, el capital, que estará dividido en acciones, se integrará por las aportaciones de todos los socios, quienes no responderán personalmente de las deudas sociales”.

Capital social: 60,000 euros que se suscribe integro y se divide en acciones que tienen la condición de valor mobiliario.

Razón social: expresión de Sociedad Anónima o SA

Constitución: en un solo acto (suscripción integra del capital dividido en acciones y desembolso del 25% del valor de las mismas) o de forma sucesiva por suscripción pública de acciones (Fases: folleto informativo inscrito en RM y remitido a la CNMV+ suscripción de las acciones en el plazo fijado con el depósito del 25% del valor, recogida en el Boletín de suscripción inscrito en el RM + convocatoria de Junta constituyente en 6 meses + escritura pública en 1 mes e inscripción en el RM en 2 meses)

Escritura de constitución: recogerá la cuantía aproximada de los gastos de constitución tanto de los satisfechos como de los pendientes.

Acciones: atribuye a cada titular una parte alícuota en la sociedad y delimita su responsabilidad y sus derechos (reparto de beneficios y patrimonio, voto, suscripción preferente). Se agrupan en clases (según los derechos y obligaciones: comunes; privilegiadas; sin voto; nominativas; al portador; por anotaciones en cuenta, propia de las cotizadas) y series (según su valor nominal)

Valor de las acciones:

- nominal: cifra mínima que cada socio se obliga a aportar cuya suma es igual al capital social y determina la parte alícuota.
- Real: el porcentaje que representan en el capital social.
- Contable: la valoración que las acciones tienen en la contabilidad (dependerá del porcentaje de desembolso)
- Mercado: el valor que tengan en el mercado en función de la actividad de la SA (oferta o demanda)

Aumento de Capital: por creación de nuevas acciones o por elevación de su valor nominal, mediante nuevas aportaciones dinerarias o patrimoniales o con cargo a beneficios o reservas, acordado en junta general con modificación estatutaria

TEMA 18. LA SOCIEDAD ANONIMA.

Reducción del capital: es obligatorio en las SA cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las 2/3 partes del capital y no se hubieran recuperado en el plazo de un ejercicio social. Puede tener como finalidad reestablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto, constitución o aumento de reservas legales o voluntarias, devolución del valor de las aportaciones, condonación de la obligación de realizar aportaciones pendientes. Los requisitos son los mismos que en el aumento de capital.

Emisión de obligaciones: títulos emitidos en escritura pública por la sociedad para obtener fondos (préstamos de los obligacionistas) que se formalizan en un título (nominativo o al portador) o anotaciones en cuenta que sustituyen al contrato de préstamo. La totalidad de las obligaciones se reúne en un sindicato de obligacionistas representado por un comisario en la Sociedad. Las obligaciones pueden convertirse en acciones de forma que el obligacionista pase a ser accionista y socio de la SA.

Órganos de la SA:

- Junta General: en la SA se caracteriza por las mayorías exigidas siendo necesario por regla general el voto de la mayoría simple presente con idéntica representación del capital, y las mayorías cualificadas se sustituyen por la mayoría absoluta cuando esté presente más del 50% del capital o en segunda votación el voto de los 2/3 del capital presente cuando los asistentes representen al menos el 25% del capital suscrito.
- Administración: en la SA cuando existan 2 adores actuarán de forma mancomunada y cuando sean 3 actuarán como consejo de administración que deberá organizarse en los estatutos debiendo tener un presidente, reunirse al menos una vez al trimestre. Y que adoptarán sus acuerdos por mayoría absoluta.

TEMA 18. TRANSFORMACIÓN, FUSIÓN, ESCISIÓN Y DISOLUCIÓN DE SOCIEDADES.

Regulados todos ellos en la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Transformación: adopción de un tipo social distinto manteniendo la personalidad jurídica. La transformación requiere inscripción en el RM de la sociedad a transformar, incluso cuando esté en liquidación si no se hubiera repartido el patrimonio.

Requisitos: acuerdo de Junta, incluyendo la aprobación del balance de la sociedad en transformación y con los requisitos exigidos para una junta constituyente, otorgamiento de escritura pública, inscripción en el RM, publicación en el BORME y un diario de gran tirada.

Los socios no quedan liberados de sus obligaciones frente a la sociedad por la transformación. Los socios que hubieran votado en contra podrán separarse de la nueva sociedad así como los que no hubieran votado a favor para los que deriven responsabilidades personales por la transformación. La transformación podrá implicar la inclusión de nuevos socios.

Fusión: consiste en la integración de 2 o más sociedades en una sola mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios y la atribución de las acciones, participaciones o cuotas de la sociedad resultante (nueva o una de las fusionadas) a los socios de las extinguidas. La fusión se llevará a cabo previo proyecto común de fusión redactado y suscritos por los administradores de las sociedades fusionadas. La fusión se adoptará en la junta de socios de cada sociedad fusionada, elevándolo a escritura pública, inscripción en el RM y publicación en el BORME y un periódico de gran tirada.

Escisión:

- Escisión total: extinción de una sociedad con división de su patrimonio en 2 o más partes que se transmiten a una sociedad nueva o existente.
- Escisión parcial: traspaso en bloque de una o varias partes del patrimonio de una sociedad a una o varias sociedades nuevas o existentes, integrándose los socios de la sociedad escindida en la beneficiada. No supone la extinción de la sociedad escindida sino reducción de su capital.
- Segregación: traspaso en bloque de una o varias partes del patrimonio de una sociedad a una o varias sociedades recibiendo acciones de las sociedades beneficiadas. No supone reducción del capital de la sociedad inicial

TEMA 18.DISOLUCIÓN.

SOCIEDADES COLECTIVAS O EN COMANDITA: CdC. Causas de disolución: cumplimiento del término o plazo; rescisión por actividades irregulares de los socios o por imposibilidad de continuar o pérdida de capacidad de los socios (muerte de socios colectivos , inhabilitación para administrar o liquidación en el concurso de cualquiera de los socios).

SOCIEDADES DE CAPITAL: Art. 363 TRLSC. Causas de disolución:

- a) Por el cese en el ejercicio de la actividad o actividades que constituyan el objeto social. En particular, se entenderá que se ha producido el cese tras un período de inactividad superior a un año.
- b) Por la conclusión de la empresa que constituya su objeto.
- c) Por la imposibilidad manifiesta de conseguir el fin social.
- d) Por la paralización de los órganos sociales de modo que resulte imposible su funcionamiento.
- e) Por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.
- f) Por reducción del capital social por debajo del mínimo legal, que no sea consecuencia del cumplimiento de una ley.
- g) Porque el valor nominal de las participaciones sociales sin voto o de las acciones sin voto excediera de la mitad del capital social desembolsado y no se restableciera la proporción en el plazo de dos años.
- h) Por cualquier otra causa establecida en los estatutos.

2. La sociedad comanditaria por acciones deberá disolverse también por fallecimiento, cese, incapacidad o apertura de la fase de liquidación en el concurso de acreedores de todos los socios colectivos, salvo que en el plazo de seis meses y mediante modificación de los estatutos se incorpore algún socio colectivo o se acuerde la transformación de la sociedad en otro tipo social.

FASES: Acuerdo de disolución de la Junta/sentencia firme + inscripción en RM y publicidad BORME + balance final aprobado por junta + división y reparto del haber social. Hasta la liquidación final la Soc mantiene su personalidad.

TEMA 19. PROPIEDAD INDUSTRIAL.

Definición: conjunto de derechos exclusivos que protegen tanto la actividad innovadora (nuevos productos, procedimientos, diseños) como la actividad mercantil mediante la identificación en exclusiva de productos y servicios ofrecidos en el mercado.

Dichos derechos tiene por objeto:

- **Diseños industriales**, regulados en la Ley 20/2003, de 7 de julio, de protección jurídica del diseño industrial que lo define como “la apariencia de la totalidad o de una parte de un producto, que se derive de las características de, en particular, las líneas, contornos, colores, forma, textura o materiales del producto en sí o de su ornamentación”.
- **Marcas**: reguladas en la Ley 17/2001, de 7 de diciembre de Marcas, que las define como “los signos, especialmente las palabras, incluidos los nombres de personas, los dibujos, las letras, las cifras, los colores, la forma del producto o de su embalaje, o los sonidos que sirvan para distinguir los productos o servicios de una empresa de los de otras”. Se otorga por un plazo de 10 años prorrogables, siendo indispensable para evitar la caducidad el uso de la marca.
- **Patentes y modelos de utilidad**: regulados en la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes que las define como “las invenciones que sean nuevas, impliquen actividad inventiva y sean susceptibles de aplicación industrial”. Se otorga por un periodo de 20 años sin prórroga
- **Topografía de semiconductores**: regulados en la Ley 11/88 de protección jurídica de las topografías de productos semiconductores que las define como “serie de imágenes interconectadas, sea cual fuere la manera en que estén fijadas o codificadas que representen la estructura tridimensional de las capas que componen el producto semiconductor, en la cual cada imagen tenga la estructura o parte de la estructura de una de las superficies del producto semiconductor en cualquiera de sus fases de fabricación”.

Facultades del titular: decidir quien puede usarlos o cómo usarlos. En el caso de las patentes, quien puede fabricarlos
El órgano competente para otorgar dichos derechos es la Oficina Española de Patentes y Marcas que actúa como registro en el que la inscripción es constitutiva, adscrito al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, y que presta el Servicio de información tecnológica con el contenido de todos los derechos que concede al público en general.

TEMA 19.DERECHO DE LA COMPETENCIA.

La competencia es la base de la economía de mercado cuya garantía prevista en el art. 38 CE exige el mantenimiento de una competencia efectiva entre las empresas disciplinando su actuación y reasignando los recursos productivos entre los operadores y las técnicas más eficientes.

Regulada en la Ley 15/2007, de 3 de julio de Defensa de la Competencia, comprende la prohibición de las siguientes conductas:

- Conductas colusorias: aquellas concertadas o conscientes que tengan por objeto impedir, restringir o falsear la competencia en todo o parte del mercado (fijación de precios u otras condiciones comerciales, limitación de la producción, reparto de las fuentes de aprovisionamiento)
- Abuso de posición dominante:
- Actos desleales de competencia
- Concentración económica lesiva: cuando implique adquirir una cuota = o > 30% del mercado nacional, o que el volumen de negocio de los asociados supere los 240 millones de euros en el último ejercicio contable. Y al menos dos tengan un volumen de negocios superior a 60 millones.

CNMC: creado por Ley 3/2013, de 4 de junio, es un organismo público independiente del gobierno y de la Admon. que tiene por objeto garantizar, preservar y promover el correcto funcionamiento, la transparencia y la existencia de una competencia efectiva en todos los mercados y sectores productivos, en beneficio de los consumidores y usuarios. Ejerce sus funciones en todo el territorio nacional y en todos los sectores.

Órganos: Presidente (del que dependen 4 DG) + Consejo (de 10 miembros elegidos por el Parlamento por 6 años, y que se organizan en la sala de competencia y la de supervisión regulatoria)

Actividad: exptes sancionadores, recomendaciones, autorizar concentraciones y fusiones de empresas, ejercicio de acciones en defensa de la unidad de mercado.

TEMA 19.DERECHO CONCURSAL.

El concurso de acreedores se produce cuando una empresa se encuentra en una situación de insolvencia, sin poder atender a sus responsabilidades, con el objeto de organizar los pagos a los acreedores bajo la supervisión de un órgano judicial – juzgado de lo mercantil-.

Puede declararse en concurso cualquier persona física o jurídico privada, incluso las herencias yacentes.

El concurso puede instarlo el propio empresario (concurso voluntario) o los acreedores (concurso forzoso) y puede ser fortuito o culpable –original o sobrevenido- (determina la imposición de sanciones y la responsabilidad personal de los administradores).

Órganos del concurso: juzgado de lo mercantil +administración concursal + junta de acreedores + ministerio fiscal

Proceso: Auto de concurso que accede al RM y adopta las medidas cautelares + nombramiento de administradores + definición de la masa activa, de los créditos contra la masa, y de la pasiva + finalización por convenio aprobado por 1/2 o 1/5 de acreedores según concurso voluntario o forzoso, o liquidación de la empresa/ patrimonio + auto de finalización del concurso.

Masa activa: patrimonio del deudor+ bienes conyugales+ adquisiciones onerosas del cónyuge durante el año anterior + acciones rescisorias – donaciones, disposiciones onerosas a familiares y amigos, pago de obligaciones no vencidas, créditos o su refinanciación en 2 años antes.

Créditos contra la masa: preferentes a los créditos concursales: salarios de 30 días de 2xSmi, costas y gastos judiciales, alimentos, continuidad de la actividad, gastos derivados de la ac rescisoria, deudas de la admon concursal.

Masa pasiva: créditos contra el deudor que pueden ser privilegiados (especiales: garantizados con derecho real de garantía o representados en valores mobiliarios; generales: salarios de 3xSmi, SS, tributos.), ordinarios o subordinados.

TEMA 20. CONTRATO DE SEGURO.

Definición: contrato por el que el asegurador se obliga mediante el cobro de una prima, para el caso de que se materialice el riesgo objeto de cobertura, a indemnizar al asegurado dentro de los límites pactados por el daño producido mediante el pago de una renta, capital u otra prestación convenida.

Régimen jurídico: Ley 50/80, de 8 de octubre, del Contrato del Seguro; Ley 26/2006, de 17 de julio, de Mediación en Seguros y reaseguros y Ley 30/95, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

Naturaleza: contrato oneroso, bilateral, aleatorio y consensual. No exige formalidad pero se materializa normalmente en una póliza con descripción de todos los elementos del contrato.

Elementos personales: aseguradora (ha de estar inscrita en el Registro) ; agente de seguros- que actúa en nombre de la aseguradora; corredor –que actúa en nombre del tomador-; tomador – quien suscribe el contrato y paga la prima-, asegurado- persona con quien está vinculada el riesgo objeto de cobertura-; beneficiario- que percibe la indemnización-.
Plazo máximo: 10 años renovable.

Reaseguro: es el seguro de los aseguradores y cubre el daño producido por la materialización del riesgo cubierto por la aseguradora. Permite el fraccionamiento de los riesgos y es una técnica de financiación. No existe relación entre el reasegurador y el asegurado. Puede ser singular – para un seguro directo concreto- o general- para la totalidad de seguros de la reasegurada. En este caso puede ser de cuota o participación (el reasegurador participa en un porcentaje de los riesgos asumidos por el reasegurado) o de excedente (el reasegurado asume un máximo de la indemnización de sus seguros y el excedente lo cubre la reaseguradora)

Coaseguro: diferentes entidades aseguradoras se reparten entre sí el riesgo y la indemnización, asumiendo una obligación parcial de resarcimiento. El asegurador contrata con cada uno de las aseguradoras bien en una única póliza, o en varias.

TEMA 20. CONTRATO DE SEGURO.

Contraseguro (devolución de primas) / Seguro subsidiario (para el caso de incumplimiento del asegurador siendo el asegurado directo el beneficiario de este seguro).

Seguro colectivo: los asegurados, que no podrán ser menos de 20, han de estar unidos por un vínculo común previsto en la ley (trabajadores, funcionarios, asociados, colegiados...), el tomador normalmente es otra persona a la que se encuentran unidos los asegurados, y los riesgos cubiertos son los previstos por el Ministerio de economía y hacienda (fallecimiento, supervivencia, incapacidad profesional, invalidez...)

Seguros contra daños: pueden tener como asegurado un bien y no solo a una persona: contra incendios; contra robo; de transporte terrestre-mercancías-, de lucro cesante; caución, de crédito, de responsabilidad civil, de defensa jurídica. La indemnización del asegurador dependerá del valor del daño, fijada por acuerdo entre partes o peritaje contradictorio, diferenciando:

- Valor inicial: existente al contratar; sucesivo: con posterioridad al contrato; final: momento previo al siniestro; residual: posterior al siniestro.

Se entiende por suma asegurada el importe máximo que la aseguradora se compromete a pagar.

Seguros de personas: aquel en el que se cubren los riesgos que puedan afectar a la existencia, integridad corporal o salud del asegurado. (vida, contra accidentes, de enfermedad o asistencia sanitaria)