

TEMA 1 1er Cuatrimestre

¿QUÉ ES EL DERECHO?

1. – Derecho como fenómeno social:

1.1. – norma jurídica

1.2. – concepto

1.3. – características

1.4. – Destinatario de la norma jurídica

1.5. – Clases de normas

2. – Derecho público y privado

3. – Derecho administrativo como derecho público y como derecho regulador de los procesos edificatorios

DERECHO COMO FENÓMENO SOCIAL

El "Contrato social", escrito por Jacobo Roseau, llega a la conclusión de que hay que repartir las tareas entre la sociedad (en la familia, entre las familias de un pueblo,...) y también es necesario establecer unas normas. El Derecho es la garantía que permite que exista una convivencia socialmente justa.

El Derecho se basa en la propia existencia social del hombre. Es un fenómeno social y regula todas las relaciones que existen entre las personas. Sin embargo, no todas las relaciones que existen entre las personas están reguladas por el Derecho. O, dicho de otro modo, el derecho no abarca la totalidad de la experiencia social del hombre. El deporte y la religión son facetas, entre otras, que quedan fuera del ámbito del derecho aunque formen parte de la experiencia social del hombre.

El derecho tiene una característica fundamental como hecho social: se presenta a la sociedad como un imperativo de carácter activo (obligado) y que recae sobre el comportamiento del hombre. Y para el caso de que no se cumpla con ese mandato, el derecho tiene un poder que exigirá por la fuerza el cumplimiento de ese mandato.

El poder del derecho son los Tribunales de Justicia y al servicio de estos están las Fuerzas de Seguridad del Estado.

En este sentido, el Derecho es hoy un conjunto de leyes. Por otro lado, no todos los imperativos de carácter coactivo se consideran derecho. Solamente serán derecho en función de la finalidad que se pretenda conseguir con ese imperativo de carácter coactivo. Si la finalidad buscada es regular el comportamiento de las personas con el fin de establecer una convivencia socialmente junta, entonces ese imperativo es derecho. Si no se pretende tal objetivo, el imperativo no es derecho.

No existe un concepto unitario de justicia. Lo que es justo se deduce de las circunstancias económicas, sociales, políticas, etc. del momento.

El carácter coactivo del derecho, elemento común en todas las normas jurídicas, significa que la persona tiene poder para exigir a otra que adopte un comportamiento concreto y determinado de conformidad.

Este poder coactivo se basa en la posibilidad que tiene la persona de acudir a la autoridad judicial y reclamarle que obligue a otra a adoptar el comportamiento debido.

Existen otras normas que regulan los comportamientos del hombre que son imperativos, que incluso pueden ser coactivos, pero que carecen del respaldo de la autoridad judicial y en consecuencia de las fuerzas de seguridad. Estas nunca serán normas jurídicas. No es derecho.

El Derecho es un conjunto de normas de conductas obligatorias establecidas por el Estado y respaldadas por su poder.

LA NORMA JURÍDICA

Concepto: Se define la norma jurídica como aquel precepto general cuyo fin es ordenar la convivencia de la comunidad, cuyo cumplimiento puede ser impuesto coactivamente por el poder del Estado y en caso de incumplimiento, la propia norma establece la sanción correspondiente.

Toda norma jurídica tiene tres elementos fundamentales:

- * Supuesto de Hecho (que regula)
- * Consecuencia Jurídica (que aplica)
- * Sanción (correspondiente ante un incumplimiento)

Características:

La norma jurídica se caracteriza por la imperatividad (toda norma manda o prohíbe algo), la generalidad (es un mandato destinado a toda la comunidad y se aplicará a todos aquellos supuestos de hecho que sean iguales o similares), la coercibilidad (el cumplimiento de una norma jurídica puede ser impuesto coactivamente por el poder del Estado cuando no exista un cumplimiento voluntario), la legitimidad (la norma tiene que tener por finalidad el establecimiento de una convivencia socialmente justa). Si faltara algún requisito no es jurídica.

DESTINATARIO DE LA NORMA JURÍDICA

Los destinatarios de la norma jurídica son todas aquellas personas que pueden verse afectadas por el contenido de la norma. Tienen obligación de conocer la norma jurídica todos los destinatarios de la misma.

El art. 6.1 del código civil dice: "La ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento"

CLASES DE NORMAS JURÍDICAS

–Norma rígida: Es aquella en que el supuesto de hecho y la consecuencia jurídica es taxativo (son concretos e invariables)

–Norma elástica: Norma cuyo supuesto de hecho y consecuencia jurídica es flexible (no está determinado concretamente).

–Norma comunitaria: Es la que se aplica en todo el territorio nacional.

- Norma particular: Se aplica en una parte del territorio nacional (provincia, municipio, etc.)
- Norma necesaria: Es aquella de obligado cumplimiento (por ejemplo la Constitución Española).
- Norma supletoria: Es aquella de cumplimiento voluntario.
- Norma general: Es aquella que contiene un mandato que se aplica por igual a todas las personas.
- Norma especial: Es aquella que apartándose del carácter general de aquella norma trata de regular un mismo supuesto de hecho y a favor de unas personas concretas.

DERECHO PÚBLICO Y DERECHO PRIVADO

Derecho objetivo: Está formado por un conjunto de preceptos y de normas. (La Constitución española vigente es derecho objetivo).

Derecho positivo: Conjunto de normas y de preceptos que están vigentes (tienen plena aplicabilidad) en el momento que se quiere hacer uso de ellos. (La Constitución Española vigente es derecho positivo).

Derecho subjetivo: Conjunto de facultades, de poderes que las normas jurídicas conceden a las personas.

El derecho positivo se divide a su vez en dos tipos:

– **Derecho público**: Es el conjunto de normas y de preceptos +que regula la organización del Estado,

+que regula la actividad que desarrolla el Estado,

+que regula la organización y la actividad de los entes públicos,

+que regula las relaciones que existen entre los distintos órganos del Estado entre sí,

+que regula las relaciones que existen entre los distintos órganos públicos y los particulares.

– **Derecho privado**: Conjunto de normas jurídicas:

+que regula todo lo relativo a los particulares

+regula también las relaciones entre particulares

+regula las relaciones de particulares con los órganos del Estado cuando estos intervienen como persona particular.

Cuando interviene un órgano público en calidad de particular, sus actos son actos propios de derecho privado, sin embargo, a veces también se aplican normas de derecho público. Lo que si bien, la relación que va a mantener directamente no tiene una finalidad pública, indirectamente si se va a tratar de desarrollar una finalidad pública. Por esta razón, las relaciones que mantienen los órganos del Estado con los particulares, suelen estar presentes tanto el derecho público como el privado.

La administración pública se resiste a abandonar por completo el derecho público y la razón se encuentra en que el derecho público siempre ha de prevalecer sobre el privado. Los intereses generales, cuando entran en conflicto con los particulares, siempre prevalecerán sobre estos. Otra razón fundamental a esa resistencia por parte de la administración pública está en que el derecho privado se basa fundamentalmente en el derecho de

igualdad de las personas. En el derecho público no existe la igualdad. El órgano de administración del Estado ocupa una posición prepotente sobre los particulares, que ocupan una posición inferior y de subordinación.

Dentro del DERECHO PÚBLICO:

Derecho internacional público: Conjunto de normas y preceptos que regula la organización y actividad del Estado como miembro de la comunidad internacional.

Derecho internacional privado: Conjunto de normas jurídicas que regula las relaciones que existen entre los particulares cuando estos pertenecen a distintos estados o tienen distinta nacionalidad.

Derecho político: Conjunto de normas jurídicas que regula la organización y el funcionamiento del poder. Recoge los principios fundamentales que regulan la organización y el funcionamiento del poder.

Derecho administrativo: Conjunto de normas jurídicas que regula la actividad del estado, cuando tal actividad pretende conseguir las finalidades propias del Estado.

Derecho penal: El Estado tiene como misión fundamental garantizar el cumplimiento de las normas jurídicas con el objeto de conseguir una convivencia social justa. Cuando se incumplen la norma. Esta reacción exigiendo el cumplimiento de las mismas es lo que se llama derecho penal. O sea, conjunto de normas que castiga aquellas conductas que son incumplidoras de las normas jurídicas.

Derecho procesal: Conjunto de normas que regula el funcionamiento de los juicios.

Derecho canónico: Conjunto de normas jurídicas que regula las relaciones entre el Estado Español y el Estado del Vaticano y los efectos que actuaciones netamente religiosas que realizan los particulares producen para el conjunto de normas jurídicas del Estado Español.

Derecho del trabajo y la seguridad social: Regula las relaciones laborales de todas las personas.

Dentro del DERECHO PRIVADO:

Derecho civil: Regula todas las relaciones que se dan entre particulares (norma general).

Derecho mercantil: Norma jurídica especial que regula las relaciones que se dan entre los particulares, tiene carácter mercantil.

DERECHO ADMINISTRATIVO COMO DERECHO PÚBLICO Y COMO DERECHO

REGULADOR DE LOS PROCESOS DE PLANIFICACIÓN

DERECHO ADMINISTRATIVO DERECHO PÚBLICO

Todo estado, para conseguir sus fines, necesita realizar una actividad concreta. En un sentido amplio, se llama administración a esa actividad y a los órganos que realizan esta actividad.

Derecho administrativo: Conjunto de normas jurídicas que regula la ejecución de la actividad y el funcionamiento de los órganos que realizan la actividad.

El derecho administrativo nació tras la Revolución Francesa. Esta fue la sublevación del pueblo francés frente a un Estado absolutista ("todo para el pueblo pero sin el pueblo") El estado que nace a partir de entonces es un estado sometido a la norma jurídica.

El conjunto de normas jurídicas que regula la actividad del Estado es el derecho administrativo. Así el ciudadano tiene seguridad jurídica. Sabe como tienen que actuar los órganos del estado. Cuando estos son arbitrarios, es decir, actuando al margen del procedimiento legalmente establecido, el ciudadano podrá recurrir dicha actuación y solicitar que el estado rectifique. De tal forma surge un conjunto de normas especiales con unos principios también especiales que regula la actuación del Estado y el funcionamiento de sus órganos, regula las relaciones que mantienen los distintos órganos del Estado entre sí y las relaciones que mantienen particulares con órganos del Estado.

El derecho administrativo, por tanto, es derecho público, porque las normas jurídicas que regulan las relaciones de los órganos del Estado entre sí y con los particulares son normas jurídicas del derecho público.

"La organización del Estado Español se divide en municipios, en provincias y en comunidades autónomas". Art.148 de la Constitución dice que son cc.aa. Las que pueden asumir en sus estatutos como competencia propia la ordenación del territorio y el urbanismo. Así, la constitución Española, está regionalizando la materia urbanística donde las cc.aa. Tendrán tanto el poder legislativo como el ejecutivo.

De todo esto se obtiene una conclusión clara: El Estado, la administración autonómica, según la constitución tiene competencia en materia del urbanismo (organización del territorio). Luego el conjunto de las normas jurídicas que regula la actividad de la comunidad autónoma, el funcionamiento de sus órganos, las relaciones entre los distintos órganos, las relaciones de las c.a. con los particulares..., cuando se tenga por finalidad todas estas relaciones se le llama derecho público administrativo.

Derecho urbanístico: rama del derecho administrativo.

En consecuencia, el derecho administrativo, a través del urbanístico, se encarga de regular los procesos de la planificación cuando se pretende ordenar el territorio y desarrollar el urbanismo.

TEMA 2 LAS FUENTES DEL DERECHO

1. – Introducción

1.1. – Fuentes formales y materiales

1.2. – Fuentes del ordenamiento jurídico

1.3. – Principio de relación de fuentes

2. – La ley como fuente del derecho

2.1. – Sentidos de la ley

2.2. – La ley como una norma jurídica estatal

2.3. – Clases de leyes que existen

2.4. – Proceso de elaboración de las leyes

3. – Costumbre como fuente del derecho

3.1. – Conceptos y requisitos de la costumbre

3.2. – Fundamentos y clases de costumbre

3.3. – Usos sociales y costumbres

4. – Principios generales del derecho

5. – Jurisprudencia como instrumento auxiliar del derecho

6. – Doctrina científica como instrumento auxiliar del derecho

INTRODUCCIÓN

Art. 1.1. Del código civil español dice "Las fuentes de ordenamiento jurídico español son la ley, la costumbre y los principios generales del derecho".

FUENTES FORMALES Y MATERIALES

El derecho positivo es el conjunto de normas jurídicas que están vigentes en el momento que se quieren aplicar. El poder de establecer, de crear estas normas jurídicas (estos preceptos) lo tienen diversos órganos: La ley, el poder legislativo (el congreso de los diputados y el senado), la sociedad que crea las costumbres. Estos organismos que crean la norma jurídica se llaman fuentes materiales del derecho. Son los que dan origen al derecho.

Por otro lado, la norma jurídica, se puede plasmar de diversas formas; bien en forma de ley, bien en la forma de costumbre. Los medios por los que la norma jurídica se presenta a la comunidad se llaman FUENTE FORMAL DEL DERECHO.

La distinción entre fuente FORMAL Y MATERIAL radica en el que establece la norma y como se establece la norma (estado o pueblo, en ley o en costumbre).

FUENTES DE ORDENAMIENTO JURÍDICO

La jurisprudencia no puede llegar a ser norma jurídica porque no emana del pueblo, al igual que la doctrina científica.

Cuando sean ratificados los tratados internacionales por el poder legislativo se convierte en norma jurídica.

PRINCIPIO DE JERARQUÍAS DE FUENTES (ley, costumbre y principios)

El artículo 1.3. Del código civil dice: La costumbre se aplicará en defecto de la ley aplicable a un supuesto de hecho concreto"

La ley, como fuente del derecho, siempre se tiene que aplicar en primer lugar; y en segundo lugar, cuando no exista ley aplicable, será cuando deba aplicarse la costumbre.

Art. 1.4. Del Código Civil: " Los principios generales del derecho se aplicarán en defecto de ley y de costumbre".

Orden de prelación de fuentes: Ley, costumbre (sino hay ley aplicable), principios generales del derecho (sino hay ley ni costumbre).

LA LEY: SENTIDOS DE LA PALABRA LEY

La palabra ley dentro del derecho puede tener distintos sentidos:

* Como fente material del derecho la ley indica quien es el creador de este derecho. Son las Cortes Generales, el Congreso de los diputados y el Senado quienes han creado esta norma jurídica.

+ Como fente formal del derecho la ley nos dice que se ha escogido ese medio para recoger la norma jurídica.

* La ley como norma jurídica estatal de primer rango: esto quiere decir que la ley es la norma principal de todo el ordenamiento jurídico, de entre todas las normas que existen en el ordenamiento la ley ocupa un puesto privilegiado. Como norma principal se identifica con las leyes orgánicas y con las leyes ordinarias.

* Cuando se refiere al conjunto de normas jurídicas que forman nuestro ordenamiento jurídico. En este sentido la ley será una norma jurídica general.

LA LEY COMO NORMA JURÍDICA ESTATAL

La ley como norma jurídica estatal de primer rango, se puede definir como: aquella norma jurídica elaborada, dictada y publicada por los órganos competentes del Estado. Elaborada por las Cortes Generales, en primer lugar por el Congreso de los diputados, si la aprueban de allí pasa al Senado, y si este la aprueba la norma ha sido elaborada. En segundo lugar es dictada por la corona: una vez elaborada la ley es el Rey, como jefe del Estado, el que manda a todos los ciudadanos, cumplir y hacer cumplir la norma. Y en tercer lugar es publicada por el órgano de la publicidad de las Cortes Generales (B.O.E).

CARACTERÍSTICAS O REQUISITOS DE LA LEY

Hay dos tipos:

***Internos**

–Racionalidad de la ley: la ley tiene que tener por finalidad el establecimiento de una convivencia social justa. Cuando una ley no tenga esta finalidad, carece de este requisito y, por lo tanto, no será ley.

–Obligatoriedad: la ley tiene que ser imperativa, manda hacer o no hacer algo.

***Externos**

–Promulgación de la ley: Consiste en el mandato que se hace a todos los ciudadanos para que se cumpla su contenido.

– Sanción de la ley: aprobación de la ley por el poder ejecutivo.

– Publicación de la ley (en el B.O.E.): una vez que se ha publicado la ley en el B.O.E., entrará en vigor por regla general a los 20 días de su completa publicación, salvo que en la misma ley se disponga otra fecha distinta, que bien puede ser superior o inferior a los 20 días que marca la norma general.

La entrada en vigor de la ley puede ser de distintas clases:

1º) Puede entrar en vigor simultáneamente en todo el territorio nacional.

2º) Puede entrar en vigor parcialmente, en una parte del territorio nacional y en otra fecha distinta la otra parte del territorio nacional.

PRINCIPIO DE PRELACIÓN DE FUENTES

El artículo 1.1 del Código Civil dice: Las fuentes del derecho son primero la ley, segundo la costumbre y tercero principios generales del derecho"

Sobre la base del principio de jerarquía, también existe un principio en cuanto a la aplicación de la norma cuando existen dos normas que se encuentran dentro del mismo rango.

El principio de prelación es que la ley posterior en el tiempo siempre prevalece y deroga (anula) al mismo tiempo la anterior.

Dentro de la ley existen distintas clases de leyes:

- 1º) 1.– Constitución Española de 1978: ocupa el primer rango en la clasificación de leyes.
- 2.– Es la norma fundamental del estado
- 3.– La constitución recoge los principios básicos y fundamentales en los que se apoyan el Estado Español (P. legislativo, P. ejecutivo, P. judicial)
- 4.– Recoge los derechos, deberes y libertades fundamentales de la persona.
- 5.– La Constitución recoge también los principios básicos de la organización administrativa del Estado.
- 6.– Recoge los principios de solidaridad y de distribución de la riqueza entre todas las regiones o comunidades autónomas en las que se divide el territorio español.

La Constitución es la norma fundamental, quiere decir que las leyes que existen distintas a la Constitución siempre están por debajo del rango de la constitución y nunca podrán oponerse a lo establecido en la esta. Si se opusiera una norma de rango inferior a otra de rango superior, se harán nulos de pleno derecho (principio de sometimiento).

La Constitución Española es la única norma jurídica que ha de ser directamente aprobada por el pueblo para que entre en vigencia.

2º) En segundo lugar y segundo rango en la clasificación de leyes están las leyes orgánicas.

Se elabora por las Cortes generales, sancionadas por el poder ejecutivo y promulgada por el Rey. Se destina fundamental-mente para regular el funcionamiento, el desarrollo de los derechos de los distintos poderes en que se divide el estado español.

3º) LEYES ORDINARIAS: son de tercer rango, la ley ordinaria se divide a su vez en:

1.– Real Decreto Legislativo: es el proyecto que elabora el Parlamento. Una vez elaborado se delega en el Poder Ejecutivo para que dicte la norma. O bien, el poder legislativo será quien directamente elabore la norma.

2.– Real Decreto Ley: es una ley que elabora directamente el Poder Ejecutivo (el Gobierno) y con carácter provisional, siempre cuando existe urgencia en la elaboración de la ley para elaborar un supuesto de hecho concreto. Una vez que el Gobierno elabora la ley, se presenta al Parlamento, que la aprueba o no.

4º) ORDENES MINISTERIALES: son disposiciones normativas dictadas por el ministro del departamento correspondiente para tratar de acomodar el contenido de una ley a supuestos de hecho más concretos que los que contempla la ley.

5º) REGLAMENTOS, CIRCULARES Y RESOLUCIONES:

1.- Reglamento: conjunto de normas dictadas por la administración- pública que regulan materias que no son de exclusiva competencia de las Cortes generales. Suele tener por finalidad aspectos procesales, de procedimiento, es decir, el camino que hay que seguir para poder conseguir el fin que se pretende obtener con la ley.

2.- Circular: medio de comunicación entre los distintos órganos de la administración pública.

3.- Resolución: dictamen, sentencia que los órganos de la administración pública dictan frente a aquella petición formulada por los ciudadanos.

Dentro de las leyes de una misma categoría rige el principio de prioridad. Las normas posteriores en el tiempo siempre derogan a las anteriores en el tiempo en todo aquello donde existe contradicción.

Las normas de rango inferior nunca podrán contradecir a las de rango superior.

COSTUMBRE

Costumbre: en un sentido amplio es cualquier hábito o uso que se da en la sociedad, en sentido técnico, costumbre, hábito o uso que se da en la sociedad y que es capaz de imponerse como norma de conducta obligando a todas las personas, sin que este deber cumpla con los requisitos formales que se requieren para que exista la norma.

Para que llegue a convertirse en norma jurídica es necesario:

- uso social, este debe ser frecuente, duradero y uniforme aprobado por la comunidad.
- el hábito o uso social tiene que ser concorde con los principios generales del derecho.
- debe existir por parte de los órganos del Estado una aprobación expresa o tácita de ese hábito o uso social.

Aprobación expresa: expresión externa de una cosa.

" Tácita: se deduce del comportamiento.

- el uso o el hábito social tiene que ser racional. No puede ser contrario a la moral y orden público.
- la costumbre como hábito social o uso social debe ser probada.

CLASES DE COSTUMBRES

En función de la extensión territorial:

- Regional
- Comarcal
- Local
- General; que abarca todo el territorio nacional.

En función de la relación que mantiene con la ley:

- **Contralegis.**– aquella que existe ley y costumbre que secunda un supuesto hecho pero la ley lo hace de manera totalmente opuesta a como lo hace la costumbre. En este caso se aplica el principio de aplicación de leyes. Una norma de rango inferior no puede contradecir una superior.
- **Secundumlegis.**– existe ley y costumbre que regula un supuesto de hecho y las dos lo hacen de la misma manera. Sería indistinto aplicar una u otra aunque sobre la base del principio de jerarquía se debe aplicar la ley antes que la costumbre.
- **Praeterlegis.**– no hay ley, sólo existe costumbre. Será de aplicación directa la costumbre. Ha de aplicarse en defecto de la ley.

PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO

Las fuentes del derecho español son la ley, la costumbre y los principios. Estos ocupan el tercer puesto en la jerarquía. Si no hay ley ni costumbre que aplicar entonces se aplican los principios. No podemos olvidar el carácter supletorio de los principios; la ley y la costumbre desarrollan principios generales.

Principios generales: aquella idea fundamental que informa nuestro derecho positivo y en concreto las leyes y costumbres y en última instancia las directrices que adoptan los tribunales cuando dictan sentencias.

LOS TRATADOS INTERNACIONALES COMO FUENTES DEL DERECHO

Las normas jurídicas que contienen los tratados internacionales no son de aplicación directa en España, hasta tanto no se halla publicado en el BOE y previamente hallan sido aprobado en las Cortes.

Serán fuentes del derecho español una vez hallan sido ratificados por el parlamento, así se convierte en ley, y publicada esta en el BOE pasará a ser fuente del derecho.

LA JURISPRUDENCIA

Esta no es fuente del derecho, sirve para completar las fuentes. Es el conjunto de sentencias que dicta el tribunal supremo. Estas sentencias recogen e interpretan el contenido de una ley para aplicarlo al supuesto de hecho concreto que se este estudiando; cuando la norma de interpretación es reiterada y duradera es cuando surge la jurisprudencia.

DOCTRINA CIENTÍFICA

Es el criterio mantenido sobre una cuestión con los tratadistas y los escritores del derecho, criterio que cuando es reiterado y duradero se considera doctrina científica. No es fuente del derecho.

T

TEMA 3 LA PERSONA FÍSICA Y LA PERSONA JURÍDICA

PERSONA

Vulgarmente conocida como sinónimo de hombre, sin embargo este concepto desde el punto de vista jurídico la historia ha demostrado que no todos los hombres son personas.

PERSONA-> (filosofía) Aquella sustancia individual de naturaleza racional, dotada de entendimiento.

PERSONA-> (jurídica) Todo ser capaz de derechos y de obligaciones. Todo sujeto activo o pasivo que puede formar parte de las relaciones que las personas mantienen entre sí. Con capacidad de asumir derechos y obligaciones.

CAPACIDAD DE LA PERSONA

CAPACIDAD JURÍDICA Y DE OBRAR.

Jurídica: actitud de una persona para ser dueño de derecho y obligaciones (en general). En sentido técnico, actitud que tiene la persona para ser dueño de determinados derechos y obligaciones.

La capacidad jurídica es la actitud que tiene una persona para ser dueña de los derechos que le otorgan las leyes.

Esta capacidad se adquiere cuando la persona nace y se pierde cuando muere. Recae sobre todos los derechos que las leyes otorgan, luego es ilimitada. Restringir la capacidad jurídica es ir en contra de los principios generales del derecho.

La capacidad de obrar en un sentido amplio es la actitud de la persona para poder realizar actos que produzcan efectos jurídicos. En sentido restringido es la actitud especial que se requiere para producir determinados actos para que produzcan efectos jurídicos.

- * La capacidad de obrar es inseparable de la persona.
- * La capacidad de obrar para regular por si misma sus propios actos y que produzcan efectos jurídicos.
- * La capacidad de obrar varía según las circunstancias y las condiciones de las personas. Se adquiere con la mayoría de edad.

LIMITES A LA CAPACIDAD DE OBRAR

Desde el punto de vista natural históricamente un límite a la capacidad de obra era según la condición sexual de la persona. La mujer adquiría la capacidad de obrar con la mayoría de edad pero la perdía en favor de su marido por el hecho de contraer matrimonio. Con la reforma del 78 queda derogada esta limitación.

Por razones de carácter social también está limitada la capacidad de obrar de por ejemplo los extranjeros residentes de España. Gozan de los mismo derechos y libertades pero la capacidad de obrar queda expresamente disminuida.

Por razones de la condición y las características de la persona. Una persona si tiene capacidad de decisión en un asunto jamás podrá verse beneficiado por la resolución de ese asunto. Un juez no puede dictar sentencia en donde él sea una parte implicada.

-> El quebrado es aquella persona que se le ha declarado en situación de quiebra; o sea, debe una cantidad superior a todo lo que tiene.

-> El suspenso es cuando a una persona el valor de lo que adeuda es inferior al valor monetario de lo que tiene pero no tiene liquidez. El juez declara estado procesal de suspenso de pagos.

COMIENZO DE LA CAPACIDAD JURÍDICA

La persona física es una relación temporal y comienza con el nacimiento (momento en el que adquiere la

capacidad jurídica) y tiene su final en la muerte (se extingue la capacidad jurídica).

El art. 29 del código civil dice: " El nacimiento de termina la personalidad, pero el concedido se considera por nacido a todos los efectos le sean favorables siempre que se cumplan con los requisitos que se establecen en el art. 30".

El art. 30 del código civil dice: " Se considera al feto persona con capacidad judicial si al nacer tiene figura humana y vive desprendido del seno materno 24 h".

LA PRUEBA DEL NACIMIENTO

El nacimiento se demuestra con la correspondiente inscripción en el registro. Esta inscripción una vez se ha practicado produce efectos frente a terceras personas. Sólo se puede realizar la inscripción cuando se cumplan los requisitos del art. 30. La inscripción sólo se puede realizar por la persona que tenga pleno conocimiento del nacimiento. Por este orden:

- Padre
- Madre
- Parientes más próximos
- Médico que intervino
- Cualquier persona que tenga conocimiento del evento.

A partir que pasen las 24 h del nacimiento y hasta el octavo día del nacimiento, es el plazo para realizar la inscripción en el registro civil. Si no se hace en este plazo el juez encargado del registro civil puede dar un plazo especial de ocho días más. Si no se hace en estos días hay que dar un requerimiento judicial.

LA EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD

El art. 32 dice: "La personalidad se extingue con la muerte de la persona y es a partir de este momento cuando desaparece la capacidad jurídica y se convierte el difunto en cosa mueble.

PRUEBA DE MUERTE

La inscripción de la defunción en el registro civil tiene obligación de practicarla:

- Cualquiera que tenga conocimiento expreso del fallecimiento de una persona.
- Parientes en consanguinidad hasta cuarto grado.
- Afines hasta segundo grado.

Cuando se hace la declaración debe hacerse inmediatamente, en un plazo de 24 h, que es el máximo que la legislación sanitaria permite que un difunto este fuera de la sepultura.

Hay que practicar la inscripción porque hasta que no se haga no da el juez la autorización para realizar la sepultura.

El significado jurídico de la muerte es, la persona pierde la capacidad jurídica y de obrar, se extingue la

personalidad y a partir de la muerte la persona se convierte en una cosa mueble.

PERSONA JURÍDICA

Concepto: Las relaciones que se dan en la vida social pueden estar formadas por personas físicas pero también por una serie de uniones a las cuales el derecho les reconoce la capacidad de obrar para poder interferir en dichas relaciones y que sus actos produzcan efectos jurídicos.

Los motivos por los cuales la ley concede estas atribuciones son por motivos económicos o de interés social. Pues estas organizaciones se llaman personas jurídicas.

Se define persona jurídica como aquella colectividad de personas o conjunto de bienes que organizados tratan de conseguir un fin lícito, y los que el derecho les atribuye la facultad de ser sujetos de derecho y de obligaciones.

La persona jurídica una organización que para poder actuar necesita de una serie de órganos. Estos estarán formados por un conjunto de personas y a través de estos órganos la persona jurídica puede actuar y conseguir el fin para el cual se ha constituido.

El órgano máximo de la persona jurídica es la junta general de socios, accionistas o partícipes. Es el órgano soberano, el que puede adoptar cualquier decisión y sobre cualquier cuestión. Se puede reunir en junta que puede ser ordinaria o extraordinaria. La ordinaria es aquella que obligatoriamente deberá celebrarse una vez al año y en los 6 primeros meses de este. La extraordinaria podrá celebrarse tantas veces como sea necesaria. La junta universal podrá celebrarse tantas veces como sea necesario y sin cumplir ningún formalismo que si es necesario para las otras clases de juntas anteriores. La junta universal está constituida cuando está presente el cien por cien de los socios, accionistas o partícipes.

A parte existe otro órgano que es el de administración, formado este por un administrador único, por varios administradores con poderes mancomunados o solidarios. El consejo de administración es un órgano permanente que tiene como misión principal efectuar todos los acuerdos que se hayan aprobado por la junta general de accionistas. Su misión es también realizar todos los actos de administración necesarios para conseguir el fin por el que se constituye la persona jurídica.

Una persona jurídica nace en el momento cuando se constituye ante un notario público y la escritura pública se inscribe en el registro mercantil. El instante del nacimiento de la persona jurídica adquiere la capacidad jurídica y la de obrar.

La persona jurídica puede ser de varias clases:

- persona jurídica pública es aquella que tiene por finalidad satisfacer unos intereses públicos y generales y es creado por disposición legal.
- persona jurídica privada es aquella que tiene por finalidad satisfacer unos intereses privados, mercantiles, sociales, culturales, etc.
- persona jurídica: asociación y fundación.
- asociación: conjunto de personas sin fin lucrativo sino de carácter social, cultural, deportivo, etc.
- fundación: conjunto de bienes patrimoniales y su finalidad es explotar dichos bienes y con los frutos obtenidos tratar de premiar a aquellas personas que destaquen por sus cualidades sociales, culturales, etc.

- >Documento público: documento escrito por un notario y firmado por él.
- >Documento oficial: igual que el anterior pero que interfiere un funcionario del estado.
- >Notario: señor/a al cual el estado da poder para dar fe pública de lo que ve, de lo que oye o escribe.
- >Fe pública: Lo que dice es auténtica verdad.

La extinción de la persona jurídica se produce se produce por haber finalizado el plazo de tiempo que se estipuló cuando nació, bien por conseguir el fin que se estableció, bien porque los socios decidan extinguirla, bien porque exista una imposibilidad de conseguir el fin.

Con la extinción de la persona jurídica se cierra la hoja abierta en el registro mercantil y se extingue la misma.

TEMA 4 LA RELACIÓN JURÍDICA

CONCEPTO DE RELACIÓN JURÍDICA

Se define como aquella situación en la que se encuentran varias personas regulada por el ordenamiento jurídico y se basa en los mismos principios que este establece.

La relación jurídica tiene su origen en un hecho. Hecho que por estar amparado por el derecho se llama hecho jurídico. Y este encierra un conjunto de poderes y de facultades y por otro lado contiene un conjunto de deberes. Y estos poderes, facultades y deberes se reparten entre las distintas personas que forman parte en esa relación jurídica (hecho jurídico)

CONTENIDOS DE LA RELACIÓN JURÍDICA

Sujetos que intervienen en esta relación:

- sujeto activo: aquel que es el dueño de los derechos, poderes y facultades.
- sujeto pasivo: aquel que es dueño de los deberes jurídicos.

Una misma persona puede ser sujeto activo y pasivo.

EL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICA

La materia social sobre la cual recae la relación jurídica.

CONTENIDOS DE LA RELACIÓN JURÍDICA

Esta formada por un lado por un conjunto de poderes, facultades y por otro lado por un conjunto de deberes jurídicos.

El deber jurídico es el comportamiento concreto que tiene que adoptar la persona que es dueño del deber.

El poder y facultad es el derecho que el titular tiene a que se cumpla el deber jurídico. El derecho a que se adopte un comportamiento concreto por otra persona.

CLASES DE RELACIONES JURÍDICAS

- Simple: aquella cuyo contenido está formado por un solo derecho subjetivo y un sólo deber jurídico (obligación).
- Compleja: aquella cuyo contenido está compuesto por varios derechos subjetivos y varios deberes jurídicos.
- * Principal: es la que existe por sí y para sí. Autónoma e independiente.
- * Accesorio: es la que depende de la principal, sólo existe si existe previamente otra principal.
- + Intuitus personae: es aquella que se celebra por razón de las circunstancias personales que existen entre las personas de la relación jurídica.
- + No intuitus personae: aquellas que se celebran sin tener en cuenta para nada las características personales de los sujetos que intervienen en la relación jurídica.

EL DERECHO SUBJETIVO

CONCEPTO

Se entiende como poder que tiene una persona sobre un bien determinado por ordenamiento jurídico y para satisfacer intereses o necesidades legítimas.

Poder para exigir a una persona la suma que debe, poder para que se pague la renta pactada.

ESTRUCTURA

- * Sujeto: Todo derecho subjetivo al menos tiene un sujeto que es su titular que puede ser una persona física o jurídica, singular o plural y que el nexo de unión que la persona tiene sobre el derecho subjetivo, se llama titularidad.
- * Mediata: Cuando una persona es titular de un derecho subjetivo a través de otra titularidad sobre otro derecho subjetivo. (Derecho que tenemos a que nos paguen los intereses cuando se produce un incumplimiento).
- * Inmediata: Cuando no existe entre la persona y el derecho subjetivo otra titularidad intermedia. (Derecho a que nos paguen el cheque que tenemos).

CONTENIDOS

Consiste en la facultad de exigir a otra persona que cumpla con la obligación que tiene.

El objeto del derecho subjetivo sería el deber jurídico, el comportamiento que una persona tiene que realizar para satisfacer a aquella otra persona.

LA VIDA DEL DERECHO SUBJETIVO

Nacimiento

El nacimiento es aquel acontecimiento social, punto de partida cuando surge un derecho subjetivo dentro de la vida jurídica de una persona. La adquisición del derecho subjetivo consiste en realizar aquel acto en virtud del cual una persona pase a ser titular, dueño de un derecho subjetivo.

La adquisición puede ser originaria o derivativa. Lo será originariamente cuando una persona adquiere un derecho subjetivo y al mismo tiempo ese derecho subjetivo nace para la vida jurídica de la persona. La adquisición es derivativa cuando anteriormente pertenecía a otra persona.

LAS MODIFICACIONES DEL DERECHO SUBJETIVO

Son modificaciones todas las alteraciones que padece desde que nace hasta que muere.

- Subjetiva: cuando afecta al sujeto.
- Objetivas:
- Cuantitativas: cuando se produce una modificación en la cantidad del derecho subjetivo.
- Cualitativa: cuando se produce un cambio en las características.

EXTINCIÓN DEL DERECHO SUBJETIVO

Es la muerte del derecho, acontecimiento que pone fin a este, se puede producir por las siguientes cosas:

- Se produce la extinción del objeto sobre el cual recae.
- Acaba el plazo de existencia del derecho subjetivo.
- Muerte del titular, etc.

COSAS BIENES EN DERECHO SUBJETIVO

El objeto de un derecho subjetivo es aquella entidad sobre la cual recae el poder, la facultad en que consiste el derecho y estas entidades son las cosas y los bienes.

Cosa: aquella entidad material o inmaterial de naturaleza impersonal con individualidad propia susceptible de dominación patrimonial constitutiva de un derecho independiente.

Características

- Entidad material o inmaterial, las cosas son todos los objetos corporales y los incorporeales que puedan ser percibidos por los sentidos.
- De naturaleza impersonal, es decir no puede ser nunca ningún ente o sustancia u órgano que pertenezca al cuerpo humano.
- De individualidad propia, que tenga una existencia independiente.
- Susceptible de apropiación privada, apta para ser objeto de apropiación privada.
- Constitutiva de un derecho independiente, la cosa debe ser constitutiva de un derecho subjetivo.

Concepto de bien:

Todo elemento patrimonial activo que genera riqueza y que es susceptible de dominación patrimonial y constitutiva de un derecho independiente.

Clases de cosas

Por razón de pertenencia:

- Publico
- De dominio privado

En función de sus cualidades:

- Corporales: puede ser percibida por los sentidos.
- Incorporales: puede ser percibida por los sentidos pero son de naturaleza intelectual.
- * Consumibles: que se destruye con su uso.
- * No consumibles: que puede usarse varias veces sin que se destruya.
- Fungibles: aquella que puede ser sustituida por otra.
- No fungible: aquella que no admite sustitución.
- * Mueble
- * Inmueble
- Divisible. Cuando admite la posibilidad de ser fraccionada en otras cosas que pertenecen a la misma especie a la anterior.
- No divisible: no admite la posibilidad de ser fraccionada porque de fraccionarse se obtiene otras cosas que pertenecen a una especie distinta de la originaria.

LAS COSAS MUEBLES E INMUEBLES

1. – Por su naturaleza o incorporación son bienes inmuebles el suelo y todo lo que a él se le incorpora (árboles, plantas, edificios). Todo lo que este unido al suelo sin posibilidad de separarse de él sin quebrantarse.
2. – Otra clase de bienes inmuebles es por su destino; son bienes inmuebles aquellos que siendo muebles en si están puestos al servicio de un bien inmueble (ornamentación)
3. – Son bienes inmuebles por analogía las concesiones administrativas de obras públicas, la servidumbre y derechos reales sobre bienes inmuebles porque recaen sobre un bien inmueble y se considera un bien inmueble.

CLASES DE BIENES MUEBLES

Por su naturaleza todos aquellas cosas que puedan trasladar-se sin que se altere su naturaleza. Todas las cosas que recaen sobre bienes corporales y que sean muebles y también todos los derechos que recaen sobre las cosas muebles.

Bienes muebles por exclusión son todos los derechos patrimoniales que no son reales y que recaen sobre cosas

muebles.

DIFERENCIACIÓN ENTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

La importancia de distinguirlos radica en que la ley establece una clase de normas jurídicas para unos y otras normas jurídicas para otros. Es necesario distinguirlos para evitar que se cometan errores. Y también saber que hay determinados bienes que siendo físicamente muebles desde el punto de vista jurídico se consideran inmuebles.

FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS

A ciertos bienes por su naturaleza o situación se le denomina finca. La finca son cosas constituidas por un trozo de terreno, edificio o no, o incluso también se llama finca a una parte de un edificio. Se dividen:

- Rústicas
- Urbanas

Criterios para distinguirlas:

- Situación, se encuentre ubicadas o no en la ciudad o campo.
- Por la construcción, este o no edificada.
- Destino, se destina a vivienda a industria o comercio o explotación agrícola, ganadera, pecuaria o forestal.
- Accesoriedad, si la finalidad de la finca es para el cultivo o vivienda.

Finca rústica: aquella que está situada en el campo, no edificada y su destino es agrícola, pecuaria, etc.

Finca urbana: aquella situada en la ciudad, edificada o no, y destinada a vivienda, industria o comercio.

COSAS DE DOMINIO PÚBLICO Y PROPIEDAD PRIVADA

Son cosas de dominio público aquellas que pertenecen al estado o entidades y que están destinadas al uso o al servicio público. Pertenecen a una persona jurídica sometida a derecho público. Tienen que estar destinadas al uso o al servicio público. Al uso público cuando pueden ser utilizadas por cualquier ciudadano y al servicio público son aquellos bienes que solo pueden ser utilizados por los órganos del Estado para conseguir el fin público a que está llamado dicho órgano.

Las cosas de propiedad privada son aquellas que pertenecen a los particulares o bien al Estado o entes públicos y cuando no están destinados ni al uso ni servicio público.

Son bienes de dominio público que pertenecen al Estado y están destinados al uso público o servicio público.

Son bienes de dominio privado aquellos que pertenecen al Estado no destinados al uso ni servicio público. A estos se les llama bienes patrimoniales del Estado.

Los bienes públicos del Estado se dividen:

- Propios: de propiedad estatal sometidos al régimen de propiedad privada.

– Comunales o del común de los vecinos: son aquellos que pertenecen a los Ayuntamientos y que sólo pueden ser utilizados por los vecinos de ese Ayuntamiento. No están destinados ni al uso ni servicio público.

Los bienes de dominio propio y los bienes comunales están fuera del comercio de los hombres. Y los bienes propios y los privados son ínter comercio.

TEMA 5 EL NEGOCIO JURÍDICO

1. – Introducción

2. – Conceptos y alcance del negocio jurídico

3. – Elementos esenciales del negocio jurídico

4. – Clases de negocios jurídicos

5. – Declaración de voluntad

6. – Discrepancia entre la voluntad real o interna y la voluntad declarada o externa.

7. – Declaración de voluntad viciada o vicios de la voluntad

8. – Intimidación, dolo.

9. – Sujeto, objeto, causa y forma del negocio jurídico

10. – Elementos accidentales del negocio jurídico

11. – Representación en el negocio jurídico

INTRODUCCIÓN

PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DE VOLUNTAD

La autonomía de voluntad es el poder que el ordenamiento jurídico concede a la persona para que esta pueda gestionar, disponer, administrar sus propios bienes y cosas con el fin de satisfacer sus intereses personales.

El negocio jurídico es la expresión, la manifestación máxima del principio de autonomía.

Un sector de la doctrina científica afirma que la autonomía de voluntad es el poder que el ordenamiento jurídico le atribuye a la persona para poder crear una norma jurídica que obligue a las personas que intervienen en ese negocio.

EL HECHO JURÍDICO

Hecho: acontecimiento que se da en la vida social que produce efectos y consecuencias a las que el ordenamiento jurídico le atribuye la característica de ser un efecto jurídico, lo que significa que los derechos y obligaciones que se puedan deducir de ese efecto tienen carácter jurídico, y por lo tanto vinculan y obligan a aquellas personas a adoptar un determinado comportamiento sobre las personas que intervienen.

Podemos definir el hecho jurídico como aquel acontecimiento al cual el orden jurídico le atribuye la virtud de

crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

CONCEPTO Y ALCANCE DE LA NORMA JURÍDICA

Negocio jurídico: acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privadas, dirigidas a producir un determinado efecto jurídico. Efecto jurídico al que el derecho positivo reconoce base del mismo, siempre y cuando se cumplan los requisitos y los límites que el ordenamiento jurídico establece.

CARACTERÍSTICAS DEL NEGOCIO JURÍDICO

Estas características se desprenden de la definición antes dada.

"Es un acto formado por varias declaraciones de voluntad privadas; es decir un acto formado por varias personas que exteriorizan su voluntad concreta sobre una cuestión.

"Con el negocio jurídico se está regulando un hecho jurídico; es decir, se está creando, modificando o extinguendo una norma jurídica que legitima el objeto del negocio jurídico.

"El derecho positivo reconoce que la base del negocio jurídico es el hecho jurídico con sus efectos jurídicos, siempre y cuando se cumplan los requisitos y los límites que el ordenamiento jurídico establece.

ALCANCE DEL NEGOCIO JURÍDICO

Consiste en que además de la declaración de voluntad, es decir, del consentimiento expreso que realizan las personas implicadas, exige otros elementos:

- Elemento real: en cuanto al consentimiento o declaración de voluntad que realiza una de las personas del negocio tiene que existir la entrega material, física de la cosa objeto sobre la que recae ese consentimiento o declaración de voluntad.
- Elemento oficial: hace referencia a que el negocio jurídico que se celebra por varias personas debe de existir una tercera persona que da fe del acto o del negocio jurídico que se está realizando.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL NEGOCIO JURÍDICO

Son tres y son los siguientes:

- El consentimiento o declaración de voluntad.
- El objeto sobre el cual recae el negocio.
- Y las causas o finalidad que se pretende conseguir con la celebración de ese negocio.

La presencia de estos tres elementos es imprescindible. En el caso de faltar alguna, el negocio jurídico que se hubiere celebrado sería nulo de pleno derecho.

Consentimiento: Es el acuerdo al que tienen que llegar dos personas que pretendan realizar un acto para conseguir un fin común.

Los requisitos del consentimiento son:

- * Tiene que existir una pluralidad de personas.

- * Las personas que intervienen en el consentimiento tienen que tener capacidad de obrar.
- * Las personas que asisten tienen que manifestar su consentimiento libre y conscientemente
- * La exteriorización del contenido del consentimiento.

El objeto es la cosa sobre la cual recae el consentimiento. La cosa, la prestación o servicio que tendrá que ofrecer una persona a otra.

El objeto tiene que estar determinado en el momento de manifestar el consentimiento. También el objeto puede ser determinable en el futuro, para ello en el acto de consentir se contemplan los criterios cuantitativos y cualitativos que sirven para poder determinar en el futuro cual será el objeto. El objeto debe reunir los siguientes requisitos:

- El objeto debe ser de posible realización
- Licitud, tiene que estar de acuerdo con la ley

La causa, es la razón de ser por el cual se celebre el negocio jurídico. El fin que se pretende conseguir con la celebración del negocio jurídica. Esta puede ser: gratuita o lucrativa.

" Lícita

" No puede interferir a 3ª personas

" Nunca puede ser contrario al orden público

CLASES DE NEGOCIOS JURÍDICOS

El negocio jurídico se basa fundamentalmente en el principio de autonomía, de voluntad, las personas que intervienen en el negocio tienen amplia voluntad para llegar a un acuerdo, realizan un hecho jurídico y que este produzca efectos.

Puede haber tantas clases como la imaginación del hombre pueda crear. Vamos a hacer una clasificación de las más corrientes:

- Negocio jurídico típico: aquel que está expresamente regulado por el ordenamiento jurídico.
- Negocio jurídico atípico: el que no está regulado por el ordenamiento jurídico (contrato de hospedaje).
- " Negocio jurídico solemne: es aquel que para que sea válido y produzca plenos efectos jurídicos es necesario que se realice por escrito y en presencia de un fedatario público.
- " Negocio jurídico no solemne: es válido y produce efectos jurídicos sin necesidad que el contenido se haga por escrito y sin fedatario público.
- * Intervivos: aquellos negocios jurídicos que cuando se celebran las personas que los realizan desean que se produzcan inmediatamente efectos jurídicos, que los efectos jurídicos se produzcan estando ellos vivos.
- * Mortis causa: por decisión de quienes lo celebran producirá plenos efectos jurídicos cuando quien lo celebra hubiere fallecido (testamento).

+ Negocio jurídico familiar: es aquel que tiene por finalidad crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas familiares (emancipación).

+ Negocio jurídico patrimonial: aquel que tiene por fin, crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas económicas, patrimoniales.

– Principales: aquel que puede existir por si mismo y no necesita basarse en otro negocio jurídico para que tenga validez.

– Accesorio: aquel que depende de la existencia de otro negocio jurídico principal.

" Honerosos: aquellos que tienen por objeto obtener dinero a cambio.

" Gratuitos: cuando se celebre sin recibir nada a cambio.

" Neutro: puede ser honeroso y gratuito.

* Unilateral: aquel donde existe una sola declaración de voluntad.

* Bilateral: aquel que necesita dos o más declaraciones de voluntad o consentimiento.

DECLARACIÓN DE VOLUNTAD

Es el elemento esencial del negocio jurídico para que este produzca efectos. Se define la declaración de voluntad como aquellos signos expresivos de una voluntad dirigidos a producir un resultado social que el derecho ampara.

Los requisitos son los siguientes:

" Es una expresión real, actual de una persona que tiene que realizarla libre y conscientemente.

" No puede existir ninguna circunstancia o vicio que condiciona de alguna manera esa voluntad.

" Que realmente se exteriorice la declaración.

" Que la persona tenga capacidad de obrar.

" Que existe una concordancia entre la voluntad real y la externa. Entre lo que se piensa y lo que se dice.

La forma de expresar la declaración de voluntad:

– vía oral

– escrita

– por medio de hecho

La forma expresa es cuando se utiliza la forma oral o escrita que pongan de manifiesto el propósito que se pretende conseguir de una manera clara.

Es forma tácita cuando su contenido se deduce del comportamiento que adopta la persona.

La declaración de voluntad es presunta cuando nosotros por vía de la presunción podemos determinar una declaración de voluntad concreta.

La declaración de voluntad rectiticia es cuando se exterioriza la declaración de voluntad que tiene como misión llegar a conocimiento de una persona concreta.

No rectiticia, cuando no se pretende eso.

DISCREPANCIA ENTRE VOLUNTAD REAL Y LA EXPRESADA

Para que la declaración de voluntad sea válida y en consecuencia produzca efectos jurídicos hemos dicho que es necesario que se cumplan unos requisitos: que la persona tenga capacidad de obrar, que no existan vicios, y que existan una concordancia.

El problema es que vamos abordar en el último, esto puede ocurrir:

- de una manera cociente: divergencia consciente
- siendo inconsciente de la falta de identidad entre la declaración externa e interna: divergencia inconsciente

La primera se define cuando las partes del negocio jurídico con ánimo de engañarse unos a otros forman una declaración de voluntad defectuosa. Hay dolo. Y esto se puede producir de las siguientes maneras:

" Iocandi causa: Se llama al hecho de exteriorizar una declaración de voluntad que se hace por una persona en broma, y no existe voluntad de que esa declaración de voluntad que se expresa produzca efectos jurídicos entre las partes.

" Reserva mental: Cuando una declaración de voluntad se emite por una persona con la intención de engañar y conducir a un error a la otra parte del negocio jurídico.

" Simulación: Cuando dos personas se ponen de acuerdo para emitir una declaración de voluntad con ánimo de engañar a una tercera persona.

La divergencia inconsciente, la que se produce sin que exista voluntad manifiesta de que se este exteriorizando una voluntad distinta a la que se quiere. Aquí se produce un error en la persona, este le conduce a expresar un consentimiento contrario a la que realmente se quiere. Se puede producir:

- Cuando la persona al exteriorizar su voluntad ignore el contenido de algunas palabras de las que existen en el documento.
- Cuando hay una equivocación en la persona.
- Un error en el objeto.

Ante esta divergencia inconsciente reacciona el derecho dándole siempre valor a la declaración de voluntad interna anulando la declaración de voluntad externa. Y en consecuencia anulando todos los efectos y consecuencias jurídicas que se hayan producido como consecuencia de la declaración externa (nulo de pleno derecho).

DECLARACIÓN DE VOLUNTAD VICIADA. VICIOS DE LA VOLUNTAD

Se dice que la declaración de voluntad se ha elaborado viciosamente cuando en el proceso de formación

intervino un vicio cuya intervención el derecho lo considera inadmisibile.

La existencia del vicio hace que la voluntad interna ya sea defectuosa y si se exterioriza la externa también lo será.

El derecho considera nulo de pleno derecho el negocio jurídico realizado con una declaración viciada. Dado que se exige como requisito imprescindible para que la declaración de voluntad produzca efectos jurídicos válidos, que la voluntad sea libre y consciente. Mientras no se demuestre lo contrario la declaración de voluntad se considera que se elaboró sin vicio. Esto es una presunción (iuris-tantum).

VICIOS

Son cuatro los vicios:

1. – Intimidación: es la amenaza cuando una de las partes amenaza a otra sobre un mal que recaerá sobre el amenazado, sus bienes, su familia, si no realiza un determinado acto. No destruye la voluntad de querer pero si la altera porque produce una violencia moral sobre la persona. El efecto jurídico que la presencia de la intimidación tiene es declarar el negocio jurídico nulo de pleno derecho.
2. – Violencia: toda coacción física ejercitada por una persona sobre la otra parte del negocio jurídico para obligarlo a celebrarlo de una manera concreta y determinada. El efecto jurídico es declarar el negocio jurídico nulo de pleno derecho.
3. – Error: es la tenencia de un conocimiento equivocado de una cosa, bien por ser el conocimiento incompleto o inexacto. Para que sea vicio implica un desconocimiento de verdadero estado de las cosas, vicia la voluntad. El error para que vicie la voluntad es necesario que cumpla los siguientes requisitos:

" El error tiene que ser esencial, sin su presencia la persona actuaría de manera distinta.

" El error tiene que ser excusable, era previsible que existiese el error.

" Que el error se pruebe.

Puede recaer sobre el objeto del negocio jurídico. El efecto que se produce es la nulidad de pleno derecho. También puede ser sobre la persona. En este caso el negocio es anulable.

Cuando hay un error en la cantidad y calidad el contrato es válido porque este error no vicia el negocio jurídico.

4. – El dolo: es sinónimo amplio de mala fe, en un sentido jurídico es aquella maquinación o artificio del que se vale una de las partes del negocio jurídico para engañar a la otra parte. Todo fraude encaminado a cambiar el consentimiento de la otra contraparte. Los requisitos son los siguientes:

" Elemento objetivo, es el comportamiento engañoso que se realiza.

" Elemento subjetivo, ánimo o voluntad en una de las partes del negocio de querer engañar a la otra.

" Que consiga engañar a la otra parte del negocio.

" Que el engaño condiciona, determina por completo la declaración de voluntad de la persona engañada.

Clases

- Dolo causante: aquel que condiciona totalmente el consentimiento de la persona engañada. El negocio jurídico se declara nulo de pleno derecho.
- Dolo incidental: aquel que recae sobre la persona que hubiera realizado el negocio de todas formas pero de manera distinta de no existir el dolo. El perjudicado es indemnizado por daños y perjuicios.
- Dolo recíproco: cuando las dos partes del negocio jurídico actúan con dolo. Las dos tratan de engañarse mutuamente. El efecto jurídico es que el dolo de una de las partes se convalida con el dolo de la otra y se considera que no existió dolo.

SUJETO, OBJETO, CAUSA Y FORMA EN EL NEGOCIO JURÍDICO

ESENCIALES

Sujeto: son las personas que intervienen en él y emiten la declaración de voluntad que contiene. Para que la declaración de voluntad sea válida es necesario:

"Que proceda de una persona física o jurídica.

"Que la persona tenga capacidad de obrar.

"Que la declaración de voluntad se haya elaborado de una forma libre y conscientemente.

"Que se exteriorice la declaración de voluntad.

Objeto: cosa sobre la cual recae el negocio jurídico. Los requisitos ya se dijeron

Anteriormente.

Causa: es la finalidad que se pretende conseguir con la celebración del negocio. Razón, motivo, que impulsa a dos personas a celebrar un negocio. Los requisitos son:

"Que la causa exista. Todo negocio jurídico tiene que tener una finalidad. Este es elemento esencial del negocio jurídico. La causa en los negocios jurídicos siempre se presume que existe aunque cabe la posibilidad de demostrar lo contrario, y en su caso el negocio jurídico sería nulo de pleno derecho.

"Que la causa sea verdadera, es decir, la finalidad que se pretende no puede estar condicionada por ningún vicio.

"Que la causa sea lícita, la finalidad del negocio tiene que ser conforme con la ley, la moral y el orden público.

Forma: medio, instrumento a través del cual se exterioriza la voluntad, el consentimiento que emiten las personas que intervienen en el negocio. Se basan en el principio de autonomía de voluntad. Hay máxima libertad en la persona para celebrar un negocio, tiene máxima libertad para utilizar la forma que quiera cuando celebre un negocio jurídico. Los negocios jurídicos se pueden celebrar de las siguientes formas:

- Escrita
- Modalidad de documento privado
- Modalidad de documento público

–Oral

Sin embargo existen determinados negocios jurídicos que además de los tres elementos esenciales que se requieren para que sea válido existen un cuarto elemento esencial y esta es la forma. Hay determinados negocios jurídicos que para que sean válidos es necesario que se recojan en forma escrita y en documento público.

Elementos ACCIDENTALES DEL NEGOCIO JURÍDICO

Función de los elementos accidentales: no son requisitos que acompañan a un negocio jurídico sino una serie de limitaciones que imponen las partes que intervienen en el negocio a la libertad de voluntad de los participantes. Estos elementos no están incorporados por naturaleza al negocio jurídico por eso son accidentales. Pero cuando las partes que intervienen en el negocio decidan incorporarlo se convierte en elementos esenciales de ese negocio jurídico concreto. Son tres:

*Condición: Determinación de la voluntad que hace depender la eficacia o la resolución de los efectos de un negocio jurídico de un suceso futuro e incierto o de un hecho presente o pasado pero incierto. Lo fundamental es que el hecho sea incierto. Requisitos:

"Tiene que ser verdadera.

"Tiene que ser futura e incierta.

"Se tiene que pactar por mutuo acuerdo entre las partes.

Clases de condiciones

– Suspensiva: aquella que hasta que no se cumpla el hecho incierto no empezará el negocio jurídico a producir efectos.

– Resolutoria: aquella que cuando se cumple el hecho incierto se extingue y deja de producir efectos el negocio jurídico.

*Término: El señalamiento de una fecha futura que determina el momento a partir del cual el negocio jurídico empezará a producir efectos o dejar de producirlos.

Clases de términos

– Suspensivo: aquel que tiene por finalidad atrasar el cumplimiento de una obligación que nace en el negocio jurídico que ahora se celebra cuando llegue la fecha que se haya señalado.

– Resolutivo: aquel que llegada la fecha señalada en el negocio jurídico deja de producir efectos.

*Modo: Declaración de voluntad accesoria que se añade en el negocio jurídico a título gratuito a través de la cual se impone al actuante la obligación de realizar una prestación o comportamiento concreto, es decir, es una carga que una persona tiene que soportar gratuitamente por imposición de una de las partes del negocio (donación o testamento imponiendo que tengo que cuidar a otra).

REPRESENTACIÓN EN EL NEGOCIO JURÍDICO

Una persona física o jurídica teniendo capacidad de obrar puede celebrar un negocio jurídico. Y esta celebración la puedo hacer, bien directamente o bien autorizando a una tercera persona para que lo celebre en

su nombre. El representante es aquella persona llamada apoderado, gestor, habilitado, que tiene que actuar en virtud de la representación que ostenta y ha de actuar de la misma manera como actuaría el representado.

Se define la representación como aquella persona a la que se le ha entregado un poder de obrar con una serie de límites que se fijan en el documento público de apoderamiento para que actúe en interés de poderdante en un determinado negocio jurídico.

El representante podrá celebrar un negocio jurídico con terceras personas y también consigo mismo. El representante deja de serlo cuando se extingue el poder que otorga la representación.

La extinción se puede llevar a cabo:

- cuando se celebra el negocio jurídico para el cual se otorgó.
- cuando es imposible celebrar el negocio jurídico.
- muerte del representante.
- cuando se consigue el fin, etc.

TEMA 6 TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES

1. – Concepto jurídico de obligación.

2. – Contenido de las obligaciones.

3. – Clases de obligaciones.

4. – Fuentes de las obligaciones.

5. – Cumplimiento de las obligaciones.

6. – Incumplimiento de las obligaciones.

7. – Garantías de las obligaciones.

8. – Extinción de las obligaciones.

CONCEPTO JURÍDICO DE OBLIGACIÓN

La obligación es una situación bipartita que se encuentra formada por un lado, por una persona llamada deudor y por otro lado por otra persona distinta llamada acreedor.

El acreedor es el dueño del derecho subjetivo llamado derecho de crédito. Este le facultad para exigir al deudor que realice o entregue lo que debe. Que adopte el comportamiento debido. Por otro lado el acreedor también tiene otro poder, facultad que podrá utilizar en el caso de que el deudor no cumpla. La facultad consiste en poder dirigirse contra todos los bienes patrimoniales del deudor y con ellos tratar de cumplir lo que el deudor está obligado. La primera es obligación principal y la segunda accesoria.

La otra persona que forma parte de la relación jurídica obligacional se llama deudor, es el titular del deber jurídico. Tiene la obligación de cumplir un comportamiento concreto y determinado. Tiene la obligación de soportar las consecuencias que se derivan de su incumplimiento. En consecuencia podemos

decir que obligación es un cauce extraordinario a través del cual las personas pueden realizar todo tipo de actividades que supongan intercambio de bienes y servicios que permita la satisfacción de las necesidades humanas.

La obligación: aquella relación jurídica que establecen dos personas distintas y que tiene por finalidad el que una de ellas obtenga determinados bienes y servicios, a través de la colaboración de la otra, o bien el intercambio recíproco, entre las personas que intervienen.

Art. 1088 del Código Civil: "La obligación consiste en dar, hacer o no hacer una cosa". Toda obligación necesariamente exige la existencia de una prestación, que el deudor adopte un comportamiento concreto y determinado.

El art. 1911 del Código Civil nos pone de manifiesto la responsabilidad patrimonial que el deudor tiene con el acreedor. Y solo en el caso en el que exista un incumplimiento del deber jurídico. Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros.

La deuda consiste en el deber que tiene el deudor de realizar una prestación concreta y determinada.

La responsabilidad patrimonial es el poder coactivo, imperativo que tiene el acreedor para dirigirse en caso de incumplimiento por parte de aquel contra todos los bienes patrimoniales del deudor y de esta forma tratar de satisfacer forzosa-mente los derechos del acreedor.

Los elementos esenciales son:

- La deuda
- La responsabilidad patrimonial.

CONTENIDO DE LA OBLIGACIÓN

Letra de cambio, pagaré, cheque: documento donde el que firma da una orden de que llegado el momento se pague el importe al tenedor de la letra.

El tenedor de la letra es el acreedor de esta relación jurídica. Si se paga se extingue la relación. Si no se paga, el acreedor tendrá que protestar la letra y se certifica el incumplimiento del deudor, con esto se puede actuar contra todos los bienes patrimoniales del deudor.

Elementos:

***SUJETOS:** Son dos, acreedor y deudor, pueden ser personas físicas o jurídicas. Cada una de las partes puede ser singular o plural. Los requisitos del sujeto son:

"Tener capacidad de obrar

"Los sujetos tienen que estar determinados

***OBJETO:** Es la conducta, la prestación que tiene que realizar el deudor. Debe realizar una prestación al objeto de satisfacer el derecho que ostenta el acreedor. Puede ser inmediato (prestación debida por parte del deudor), mediato (patrimonio del deudor que respondería frente al acreedor cuando existe un incumplimiento por parte del deudor). Los requisitos del objeto son los siguientes:

"Posibilidad: la prestación debida, la conducta que tiene que adoptar el deudor tiene que ser de posible

realización. La imposibilidad sería aquella circunstancia que obstaculiza el cumplimiento de la prestación.

- + Imposibilidad subjetiva: cuando las circunstancias impeditivas afectan a la persona del deudor.
- + Imposibilidad objetiva: cuando la circunstancia afecta a todas las demás personas que ocuparía los acreedores.
- + Imposibilidad originaria: aquella que aparece en el momento en el que nace la relación jurídica obligacional.
- + Imposibilidad derivativa: aquella circunstancia impeditiva que surge con posterioridad al nacimiento de la relación obligacional.
- + Imposibilidad de hecho: cuando afecta a un factor material y la....
- + Imposibilidad de derecho: cuando la circunstancia que impide la realización es una norma jurídica.

Los efectos de la imposibilidad son los siguientes:

- La nulidad de pleno derecho cuando existen una imposibilidad originaria y objetiva.
- Extinción de la obligación quedando el deudor totalmente liberado cuando hay imposibilidad sobrevenida.
- Para el resto de las imposibilidades se transforma la imposibilidad en una indemnización por daños y perjuicios causados.

" Licitud: la prestación tiene que ser lícita, no puede ser contraria al ordenamiento jurídico. También la prestación tiene que estar conforme a la moral y al orden público. La moral se define como el conjunto de normas aceptadas por la comunidad reguladoras del orden público (los intereses generales han de prevalecer ante los particulares).

" Determinabilidad: la prestación que tiene que cumplir el deudor tiene que estar determinada cuando nace la obligación. Cabe la posibilidad de que la prestación sea determinable, en consecuencia, cuando nace la obligación se desconoce la prestación, sin embargo, desde el primer momento se sabe cuáles son los criterios que hay que tener en cuenta para determinar el contenido. Hay dos clases:

- + Objetivo: hacen referencia al carácter cuantitativo y al cualitativo de la prestación.
- + Subjetivo: cuando las dos partes que intervienen en la obligación nombran a una tercera persona que será la que determine el contenido de la prestación debida.

" Causa: hace referencia al criterio finalista. El fin que se pretende conseguir con la relación jurídica obligacional. Los requisitos ya están dichos anteriormente.

CLASES DE OBLIGACIONES

Hay dos clasificaciones atendiendo a los criterios:

- 1. – Según la prestación.**
- 2. – Según el número de personas que intervienen en la relación.**

1)

"Obligaciones positivas: cuando el deudor tiene que hacer alguna cosa o dar algo.

"Obligación negativa: tiene que no hacer algo o cuando tiene que no dar algo (deudor).

"O. transitorias: aquella obligación cuya prestación hay que realizarla en un sólo acto.

"O. duradera: aquella obligación cuya prestación hay que realizarla cada cierto período de tiempo.

"O. divisible: aquella cuya prestación se puede realizar en varios períodos de tiempo.

"O. indivisible: en un solo acto.

"O. líquida: aquella cuando la cuantía de la prestación debida está determinada numéricamente antes de su cumplimiento.

"O. ilíquidas: aquellas cuando no está determinada numérica-mente.

"O. especiales. Aquella cuando la prestación debida está individualmente determinada por su propia naturaleza.

"O. genéricas: cuando la prestación no está determinada aunque si se establece aquellos criterios subjetivos y objetivos que nos ayudará a determinarla en cualquier momento.

"O. conjuntivas: aquella que contiene una pluralidad de prestaciones debidas. El deudor tiene la obligación de cumplir con todas las prestaciones para que se produzca la extinción de la obligación.

"O. facultativas: aquellas donde existe una sola prestación pero sin embargo el deudor puede extinguir la obligación si realiza otra prestación distinta a la anterior y previamente determinado cuando nace la relación jurídica obligacional.

"O. pecuniaria: cola prestación consiste en la entrega de una cantidad de dinero por parte del deudor a favor del acreedor. Surge el problema de que el objeto de la prestación, que es el dinero, no tiene un valor constante. Su valor cambia y esto influye decisivamente en las obligaciones pecuniarias. (Se pierde capacidad adquisitiva de compra). La solución que en las obligaciones pecuniarias se establece es la introducción de la cláusula de estabilización (las cláusulas suelen ser oro, plata y bronce por que tienen un valor constante). El cumplimiento de las obligaciones pecuniarias se realiza con el pago de la deuda. El pago sería la obligación principal pero esta puede ir acompañada de otras accesorias:

1) Pago de los intereses ordinarios: desde el punto de vista jurídico es aquella cantidad de dinero que el deudor debe pagar al acreedor en concepto de que el acreedor se ha visto privado durante un período de tiempo de una cantidad de dinero que pertenece a su propiedad.

Hay tres clases de intereses ordinarios:

* Interés legal: el que determina el banco de España.

* I. convencionales: aquellos que libremente las partes pacten y determinen.

* I. mixtos: aquellos que se pacte lo que dicte el banco de España más los intereses convencionales.

Dentro de los intereses convencionales hay que tener en cuenta la ley de usura. Esta considera que si el tipo de interés pactado supera el tanto por ciento el 5, 10, o 15 (sobre el tipo de interés legal), en función de las circunstancias, se considera usurero. Se considera nulo de pleno derecho.

2) Aquella cantidad de dinero que el deudor ha de pagar al acreedor en recompensa cuando se produce un retraso por parte del deudor en el cumplimiento de la prestación debida. Normalmente él es legal elevado en dos puntos.

2)

" Obligaciones mancomunadas: para explicarlas partimos de dos supuestos:

* **Para el caso de que la prestación sea indivisible:** Es obligación mancomunada aquella donde existe una pluralidad de personas, tanto en la posición del acreedor como en la del deudor. Al ser la prestación indivisible, todos los acreedores deberán exigir conjuntamente a todos los deudores el cumplimiento de la prestación. Y estos conjuntamente están obligados a cumplir con la prestación.

* **Cuando la prestación es divisible:** Existe, también, una pluralidad de personas, ocupando la posición acreedora, y una pluralidad de personas ocupando la de deudora. Como la prestación es divisible, cada acreedor individualmente podrá exigir a cada uno de los deudores que cumpla con la prestación de la que sea titular el acreedor. Y cada deudor realizará la prestación que él deba.

" Obligaciones solidarias: aquella donde existe una pluralidad de personas, tanto en la posición del acreedor como en la de deudor. Y cada acreedor puede exigir a cada deudor el cumplimiento íntegro. Y cada deudor debe cumplir la prestación íntegra. Cuando un deudor cumple con la prestación íntegra, se extingue la obligación solidaria. Surgiendo automáticamente dos obligaciones mancomunadas. Una primera donde el deudor, que pagó íntegramente convirtiéndose en acreedor, podrá exigir al resto de deudores que cumplan con la prestación que ellos deban. La segunda estaría formada por el resto de acreedores primitivos, que no cobrarán, ocupando la posición acreedora. El acreedor, que cobró íntegramente, ocupará la posición deudora, debiendo pagar aquello que cobró y que pertenecía al resto de acreedores.

" Obligaciones principales: aquellas que cuenta con existencia propia. Que no depende de otra previa.

" Obligaciones accesorias: aquellas que si dependen de otra previa.

" Obligación pura: aquella que es exigible en el mismo momento que nace.

" Obligaciones condicionales: aquellas obligaciones cuyo cumplimiento depende..... o el cumplimiento cesa cuando se produzca un suceso futuro e incierto.

" Obligaciones a término: aquellas que podrá exigirse un cumplimiento cuando llegue la fecha.

FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

La fuente de la obligación es aquel hecho social con efectos jurídicos que producen el nacimiento de una obligación.

El artículo 1089 del código civil dice: " Que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos, de los cuasicontratos y de cualquier acto y omisión ilícito donde interviene cualquier género de culpa o negligencia".

De este artículo se desprende:

- Que las obligaciones pueden nacer de la ley.
- Las obligaciones también nacen de la voluntad de los particulares y de los propios actos de los particulares, sean estos voluntarios o involuntarios.
- **La ley:** las obligaciones que nacen de la ley son aquellas que expresamente se recogen en las leyes. Leyes que deberán cumplir el proceso de elaboración que marca la propia ley.
- **Contratos:** las obligaciones que las personas asumen a través de un negocio jurídico, contrato, que celebran sobre la base del principio de autonomía de libertad; estas obligaciones tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, es decir, deberán ampliarse por las partes contratantes como si de una ley se tratara. Deben cumplirse con conformidad al principio de la obligación.
- **Cuasicontratos:** Es aquel hecho lícito, voluntario, del que resulta obligado su autor para con una tercera persona, a veces surgen obligaciones recíprocas entre los interesados, (gestión).
- **Gestión de negocios ajenos:** Si una persona administra el patrimonio de otra, porque tiene poder para ello, todos los actos que realice con terceras personas obligarán al dueño del patrimonio y a la tercera persona. Si administrador realiza actos de administración del patrimonio con una tercera persona, que no están incluidos en el poder, en este caso la tercera persona quedará obligada con el administrador. Este es el cuasicontrato, obligación que nace del acto realizado lícito y voluntario entre el administrador y la tercera persona. No forma parte de la autorización otorgada en su día.
- **Pago de lo indebido:** Cuando una persona se obliga a pagar la renta mensual, ingresándola en la cuenta del arrendador. Si el inquilino se equivoca e ingresa el importe en la cuenta de una tercera persona, por este acto lícito y voluntario nace el cuasicontrato. La obligación que tiene la tercera persona que cobró indebidamente es la de devolver la suma cobrada a quien se la pagó.
- **Actos y omisiones ilícitas, o donde interviene cualquier género de culpa o negligencia:** Cualquier acto que suponga un comportamiento ilícito donde interviene culpa. Da lugar al nacimiento de la obligación de restituir y de reparar el daño y perjuicio que se ha causado.

La culpa es el comportamiento libre, voluntario, que tiene una consecuencia que causa daño y perjuicio a una tercer persona.

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

Es la exacta realización de la prestación debida por el deudor. Para ello es necesario que el deudor tenga capacidad de obrar en el momento en el cual el deudor cumple exactamente con la prestación debida, así se dice que se ha cumplido con la prestación.

El artículo 1156 del código civil dice: " Las obligaciones se extinguen entre otras causas por el pago o cumplimiento". El código civil realiza una equiparación entre pago y cumplimiento como medio para extinguir la obligación.

REQUISITOS DEL PAGO

* **Elemento subjetivo:** Los sujetos del pago son dos, el activo, persona que realiza el pago, que es el deudor. Sujeto pasivo, persona que soporta el pago, es el acreedor. El pago puede ser realizado por el deudor o por una tercera persona.

* **El pago realizado por el deudor:** El deudor es la persona obligado a cumplir la prestación, puede pagar el

mismo o través de un representante. El deudor es la persona a la cual es acreedor puede dirigirse y exigir el cumplimiento. Los bienes patrimoniales sirven de garantía al cumplimiento.

*** Pago por una tercera persona:** Cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de una prestación, conozca o no al deudor, lo acepte o no, puede realizar el pago. En este caso, la tercera persona, cuando realiza el pago se subroga (toma la posición de la persona que cobra, en la posición del acreedor), pasando esta tercera persona a tener todos los derechos de crédito que el primitivo acreedor tenía. Cuando la tercera persona realiza el pago y el deudor lo conoce y lo aprueba, se produce una subrogación del tercero en todos los derechos que tenía el acreedor. Cuando el pago lo realiza la tercera persona y el deudor lo ignora, ante la falta de conocimiento por parte del deudor, el pago realizado por la tercera persona no tiene efectos subrogatorios en los derechos de crédito que tenía el acreedor. En este caso la tercera persona tiene una acción directa contra el deudor para exigir que el deudor pague justo lo que la tercera persona pagó.

" El pago puede ser recibido por el acreedor o su representante-

" También por una persona autorizada pero sin poder de representación.

" También puede ser recibido por acreedor aparente.

" Por ingreso en una cuenta bancaria.

" Por el juzgado consignando el importe del pago.

ELEMENTOS OBJETIVOS DEL PAGO

El pago ha de cumplir:

– Identidad; el deudor tiene que cumplir con la prestación exacta que se pactó desde el punto de vista cualitativo.

– Integridad: el deudor tiene que realizar la prestación cuantitativamente determinada.

– Indivisibilidad: el deudor tiene que realizar la prestación en su totalidad en un sólo acto, salvo que se hubiese pactado hacerlo parcialmente.

ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL PAGO

– Tiempo. La prestación debida se ha de realizar en el tiempo pactado por las partes en la relación jurídica obligacional.

– Lugar de pago: el que se hubiese pactado entre las partes. Para el caso de que no se pactara ningún lugar, el deudor ha de realizar el pago en el lugar donde se encuentre la cosa objeto si se trata de un objeto de dar. Y en su defecto el domicilio de pago será el domicilio del deudor.

– Forma: manera de como se tiene que realizar el pago. Puede ser de dos formas:

" Cumpliendo con la prestación debida

" Cesión de bienes o acción en pago

Cesión de bienes: Posibilidad del deudor cuando no puede cumplir con la prestación debida, puede pactar con el acreedor que el deudor le ceda al acreedor bienes de su propiedad, para que el acreedor con los frutos y

rentas que se obtengan de esos bienes pueda cobrarse. Una vez que el acreedor hubiese cobrado, este estará obligado a devolver los bienes del deudor.

Dación en pago: Cuando el acreedor se pone de acuerdo con el deudor para que en lugar de cumplir el deudor con la prestación debida realice otra distinta. Teniendo el cumplimiento de esta otra prestación efectos liberadores y de extinción de la obligación principal.

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

Puede ocurrir que el deudor a la hora de realizar la prestación debida adopte uno de los siguientes comportamientos:

1. – Que no cumpla con la prestación debida.
2. – Que cumpla defectuosamente con la prestación debida.
3. – Que el deudor cumpla parcialmente con la prestación.
4. – Que el deudor cumpla tardíamente con la prestación.

De cualquiera de estos comportamientos se deduce una consecuencia clara, el acreedor se va a ver perjudicado en sus derechos. Se está lesionando los derechos del acreedor. Ante esta consecuencia el derecho reacciona analizando el comportamiento realizado por el deudor.

Si el incumplimiento está motivado por una causa imputable a la voluntad del deudor, el deudor deberá ser sancionado con el pago de una indemnización por daños y perjuicios que hiciera el acreedor perjudicado por el incumplimiento.

Si el incumplimiento realizado por el deudor está motivado por una causa no imputable a la voluntad del deudor. Por regla general la obligación se extingue y el deudor quedará liberado de tener que pagar sanción alguna.

El incumplimiento es imputable al deudor cuando en la causa que lo motiva existe dolo y culpa.

El incumplimiento no es imputable cuando la causa que produce el incumplimiento es fortuito o de fuerza mayor.

EFFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO

Los efectos por el incumplimiento de las obligaciones es la indemnización por daños y perjuicios. Esto tiene dos apartados:

- Daño emergente: es el perjuicio que se le causa al acreedor en su patrimonio por no cobrar el día del vencimiento lo que le correspondía.
- Lucro cesante: ganancia que deja de percibir el acreedor del importe del pago que no recibió.

GARANTÍAS DE LAS OBLIGACIONES

Partimos del supuesto de que llegado el día del pago el deudor no cumple con la prestación debida. En este caso el acreedor tiene una serie de garantías para poder cobrar su deuda. El acreedor puede dirigirse contra todos los bienes del deudor. Puede tratar de vender esos bienes en subasta y con el dinero que obtenga cobrar

lo que se le deba. Para el caso del que el dinero obtenido sea insuficiente al importe de la deuda, el acreedor podría ejecutar aquellos derechos de crédito de los que sea titular el deudor, para que con su producto pueda cobrar lo que se obtenga respecto del patrimonio del deudor.

Garantías del deudor

" Legales: aquellas que expresamente determina la ley.

" Convencionales: aquellas que libremente han pactado el acreedor y el deudor.

" Personales: cuando una tercera persona ajena a la relación jurídica obligacional garantiza el cumplimiento de la obligación.

" Reales: cuando el deudor entrega al acreedor bienes muebles o inmuebles en garantía al cumplimiento de la obligación. (Hipoteca, prenda con o sin desplazamiento, antítesis)

Clases de acciones que puede ejercer el acreedor

La acción es la posibilidad que tiene una persona para acudir a los jueces y exigir a otra persona que adopte un comportamiento concreto. La acción puede ser:

" Acción subrogatoria: consiste en que cuando el deudor adopta un comportamiento pasivo en la administración de sus bienes patrimoniales el acreedor ante el incumplimiento del deudor puede solicitar el juez que sea el acreedor, o la persona que este designe, administre los bienes del deudor. Y con los frutos y rentas obtenidos poder cobrar el acreedor.

" Acción pauliana (de Paulo): consiste en que el acreedor podrá impugnar y solicitar la nulidad de pleno derecho de todos los contratos y acuerdos que hubiere realizado el deudor fraudulentamente en perjuicio de su propio patrimonio para perjudicar a los acreedores.

" Acción directa

" Acción retención

EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES

Según el artículo 1156 del código civil dice sobre esto: "Se extingue entre otras causas por las siguientes:

- Pago o cumplimiento
- Pérdida o destrucción de la cosa debida
- Condonación de la deuda (cuando el acreedor preciosamente perdona la deuda al deudor)
- Compensación
- Novación: puede ser extintiva, cuando por mutuo acuerdo se extingue una obligación nace otra distinta. También puede ser modificativa, o sea, modifica el objeto.
- Confusión de derechos del acreedor y el deudor: en una relación jurídica obligacional llega un momento donde el deudor es la misma persona que el acreedor. Una persona no se puede deber así misma.

→ Letra de cambio: documento. Endoso de la letra, lista de la parte de atrás, que el acreedor se convierte en deudor y puede pasarla a un nuevo acreedor. El último acreedor puede reclamar el importe de la letra a todos los deudores que viene en el endoso. Se convierte en una obligación mancomunada.

TEMA 7 TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS

1. – Introducción

2. – Concepto de contrato

3. – Forma del contrato

4. – Clases de contratos que existen

5. – Eficacia o efectos del contrato

6. – Modificación de los contratos o alteración de algunas de sus cláusulas.

7. – Extinción de los contratos

8. – Contrato de compra-venta, contrato de arrendamiento, contrato de arrendamiento urbano, contrato de servicios, contrato de obra.

Teoría general de los contratos

*Eficacia de los contratos.

*Efectos generales del contrato.

Una vez celebrados los contratos obligan a lo que se pacto expresamente en ese contrato, obliga a cumplir las obligaciones pactadas.

Efectos espaciales:

- La relatividad:

Solo afecta a las personas que lo quieren celebrar.

Obligaciones que tienen fuerza de ley a los que los celebran.

Cabe la posibilidad de que afecte a los herederos de las personas que lo celebraron si estas aceptan la herencia, por ejemplo.

- La irrevocabilidad o inalterabilidad

No se pueden alterar salvo acuerdo o consentimiento de las personas que lo celebraron. También se exige que la modificación no pueda afectar a terceras personas ya que no se podrá realizar dichas alteración.

En los contratos celebrados en beneficio de terceras personas esta podría exigir a las dos partes contratantes que se cumpla dicho contrato.

Modificación de los contratos o alteración de algunas de sus cláusulas:

- Pueden alterarse siempre que exista mutuo acuerdo. Otra causa podría ser que las condiciones acordadas o circunstancias básicas q existían hayan cambiado, a consecuencia de dicho cambio el mantenimiento de ese contrato perjudicaría a una de las partes, en este caso si es posible modificarlo.

- **Cláusulas:**

- Contrato de larga duración.
- Cláusula de carácter tácito.
- La finalidad pretendida es modificar el contrato vigente para que surja otro que permita mantener el equilibrio entre ambas partes.
- Que la modificación sea solicitada por el perjudicado.
- Que el solicitante no sea el causante del perjuicio.
- Que se produzca una circunstancia extraordinaria.
- Que tal circunstancia fuese imprevisible en el momento de celebrar el contrato.

Extinción de los contratos:

Causas:

- Cumplimiento de las obligaciones estipuladas.
- Invalidez o incumplimiento del contrato.
- Mutuo acuerdo de dar por terminado el contrato por ambas partes.
- Resolución unilateral del contrato por incumplimiento sistemático de la otra parte del contrato.
- Rescisión, extinción de un contrato que es perjudicial para una de las partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- Concepto.
- Características y clases.
- Forma y capacidad para celebrarlo.
- Elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.
- Contrato de arrendamiento de servicios.
- Concepto y características
- Objeto del contrato de arrendamiento de servicios.
- Capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento de servicios.
- Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario del contrato de arrendamiento de servicios.

El arrendamiento puede recaer sobre cosas, obras o servicios. El contrato de arrendamiento de cosas es aquel en virtud del cual una persona propietaria de la cosa llamada arrendador cede el uso y disfrute de la cosa a otra persona llamada inquilino o arrendatario durante un periodo de tiempo determinado a cambio de un precio cierto.

El contrato de arrendamiento de obra es aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador o promotor le encarga a otra persona llamada arrendatario o constructor que ejecute una obra durante un periodo de tiempo determinado a cambio de un precio cierto.

El arrendamiento de servicios es aquel contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador o cliente le encarga a otra llamada arrendatario profesional para que le preste un servicio concreto durante un periodo de tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.

Los tres tienen en común:

- Duración de tiempo determinada
- No pueden ser lucrativos (siempre hay que pagar un precio cierto)
- Aquellos bienes cosa objeto del contrato no pueden ser cosas fungibles

Arrendamiento de cosas

- Es un contrato consensual. Se produce simplemente cuando existe acuerdo entre las dos partes sobre la cosa sobre la cual recae el arrendamiento y el precio.
- Es un contrato oneroso y conmutativo. No es gratuito, siempre a cambio de un precio cierto.
- Contrato bilateral. Derechos y obligaciones en ambas partes.
- Contrato de trato sucesivo. La prestación se realiza durante el periodo de tiempo pactado.
- Puede ser de diferentes clases:
- Contrato de arrendamiento de bienes muebles y contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.
-

Bienes muebles son aquellas cosas que pueden desplazarse sin que se altere su naturaleza.

Bienes inmuebles son aquellas cosas que no pueden desplazarse ya que se alteraría su naturaleza o cambiarían sus propiedades:

Arrendamientos inmuebles:

- Fincas rústicas
- Fincas urbanas.

Forma y capacidad para concertar un contrato de arrendamiento de cosas:

–Forma: principio general 1278 del código civil. Manera de exteriorizar ese consentimiento de esas dos partes.

–Capacidad, acto de administración en base al principio de autonomía de voluntad. Hay que tener capacidad jurídica y capacidad de obrar.

Elementos esenciales del contrato de arrendamiento.

- Cosa arrendada.
- El objeto tiene que ser posible y lícito.
- Nunca serán objeto de arrendamiento los derechos personalísimos reales o innatos.
- Tampoco el objeto de arrendamiento puede ser una cosa fungible.
- El precio. El arrendamiento es un contrato oneroso. Siempre a cambio de un precio cierto.
- El precio tiene que existir
- Puede ser dinero o en especie.
- El dinero no puede ser una parte de los frutos que produzca una cosa.
- Es necesario que se cuantifique el precio.
- La duración. El arrendamiento es generalmente un contrato que se pacta durante un periodo de tiempo determinado. Si no se pacta tiempo se entenderá que será de un año y de un mes cuando se pacte la cuota mensualmente.

En los contratos de arrendamiento de fincas rústicas hay un plazo de arrendamiento mínimo de seis años, una vez terminado el colono tendrá derecho a una prórroga de tres años y así hasta tres veces siendo en total un periodo de veinte años.

En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas el periodo pactado será como mínimo de cinco años, el

inquilino podrá prorrogar el contrato por un año más y así hasta tres veces siendo en total un periodo de ocho años. Si la finca urbana esta provista de muebles el contrato puede ser de un año (contrato de temporada) se puede realizar libre pacto siempre que este periodos sea inferior a doce meses.

Elementos personales del contrato de arrendamiento

- Arrendador: persona física o jurídica con capacidad e obrar y capacidad jurídica.
- Arrendatario, inquilino o colono: adquiere el disfrute de una cosa ajena

Derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario

– El arrendador tiene la obligación de dar la cosa arrendada, debe permitir mantener el uso y el disfrute pacíficamente. Tiene la obligación de hacer todas las reparaciones necesarias que permitan el uso y el disfrute de la cosa para la que fue arrendada la cosa.

- El arrendatario tiene la obligación de pagar el precio en el lugar y tiempo pactados. Si no se dice nada se hará en el domicilio del arrendatario. Tiene la obligación de conservar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia, de pagar los gastos ocasionados del contrato, de dejar que el arrendador realiza las obras necesarias y comunicar al arrendador todos los actos que alteren el uso pacifico de la cosa. Obligación de devolver la cosa, responsable de los daños y deterioros durante el periodo que dure el contrato.

Extinción del contrato de arrendamiento

- Vencimiento del plazo que se pacto.
- Resolución de mutuo acuerdo entre las partes.
- Desaparición de la cosa arrendada.
- Muerte del arrendador o arrendatario salvo que los herederos deseen continuarlo.
- Cuando el arrendador necesite la cosa arrendada para el siempre y cuando en la misma ciudad no tenga otra cosa a su disposición.
- Por sentencia judicial.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

Es aquel contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a prestar un servicio durante un periodo de tiempo determinado a cambio de un precio cierto a favor de la otra parte.

*** Contrato de arrendamiento de obra**

Una de las partes se obliga a entregar y ejecutar una obra durante un periodo determinado a cambio de un precio cierto, a favor de otra persona.

En el contrato de obra tenemos que entregar la obra hecha, en el arrendamiento de servicios se presta el servicio independientemente del resultado final.

Contrato de obra: contrato de resultado. Contrato consensual y bilateral (derechos y obligaciones en ambas partes. Es un contrato oneroso y de tracto sucesivo basado en el principio de libertad de forma.

Objeto:

- Desarrollar una actividad.
- Prestar un servicio concreto y determinado.

- Desarrollar una actividad material o inmaterial.
- Capacidad jurídica y profesional.

Obligaciones del arrendatario:

- Realizar las prestaciones del servicio
- Diligencia normal (suelen ser contratos que las personas acuden a un profesional de carácter personal).

Obligaciones del arrendador:

- Pagar el precio pactado.
- Colaborar en la realización del servicio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA

- ◆ Concepto, características, clases y naturaleza jurídica del contrato de obra.
- ◆ Constitución del contrato de obra.
- ◆ Agentes de la edificación.
- ◆ Concepto de edificio y funcionalidad de este.
- ◆ Exigencias técnicas y administrativas de la edificación:

- Requisitos básicos.
- El proyecto.
- Las licencias administrativas.
- Recepción de obra.
- La documentación o libro de la obra.

- ◆ Extinción del contrato de obra.
- ◆ Responsabilidad civil y penal de los agentes de la edificación.

Para desarrollar una edificación desde el punto de vista jurídico tenemos dos tipos de contratos:

1º – Un contrato de arrendamiento de servicio o de obra donde el promotor o dueño de un solar, encarga a un Arquitecto superior o Arquitecto Técnico según sea el proyecto a ejecutar, que realice un proyecto básico y un proyecto de ejecución durante un periodo de tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.

Una vez que el promotor reciba el proyecto básico y de ejecución y paga el precio cierto, ese contrato a finalizado.

2º – El promotor dueño del proyecto básico y del proyecto de ejecución visado, encarga en virtud de un contrato de arrendamiento de obra con otra persona que es el contratista, constructor donde este se obliga a ejecutar el proyecto básico y de ejecución visado que le entrega el promotor, durante un periodo de tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.

En una parcela no se puede construir. Hay que convertirla en solar (acceso a vía pública, luz, agua, saneamiento, instalaciones de telecomunicaciones).

El contrato de obra es aquel en virtud del cual una persona llamada empresario o contratista se obliga a

ejecutar una obra en beneficio de otra llamada propietario o promotor de la obra durante un período de tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.

La naturaleza jurídica del contrato de obra es que nos encontramos ante un contrato cuyo objeto principal es entregar al promotor un resultado.

◆ Clases:

Dos contratos:

- 1º. Puede contratarse la ejecución de una obra donde el empresario o contratista ponga su trabajo, su industria y el promotor vaya suministrando todos los materiales necesarios.
- 2º. El constructor se obliga a poner su trabajo, su industria y suministrar todos los materiales necesarios para ejecutar aquella obra cumpliendo el grado de calidad recogida en el proyecto de ejecución.

Características del contrato de ejecución de obra

- ◆ Es un contrato consensual.
- ◆ Se perfecciona por el mero consentimiento. Basta que el promotor y el contratista se pongan de acuerdo en cuanto al objeto y causa para que el contrato de obra exista.
- ◆ Contrato bilateral. Existen derechos y obligaciones recíprocamente. El promotor tiene derecho a recibir la obra y la obligación de pagar el precio pactado. El contratista tiene la obligación de ejecutar la obra y entregarla al promotor.
- ◆ Contrato oneroso. Siempre a cambio de un precio cierto.

Constitución del contrato de obra

– Elementos personales del contrato de obra:

- ◆ El contratista: persona que se compromete a ejecutar la obra de acuerdo con el proyecto básico y el proyecto de ejecución que recibe.
- ◆ Promotor, arrendatario o dueño de la obra: persona a favor de quien se va a entregar

La obra.

Elementos reales del contrato de obra

- ◆ La obra.
- ◆ El precio.

La obra a ejecutar como objeto del contrato tiene que cumplir los requisitos esenciales del contrato:

- Posibilidad.
- Determinabilidad.
- Licitud. La obra a ejecutar ha de cumplir la norma urbanística del municipio donde se va a ejecutar.
- Licencia de obra firme. De gran importancia ya que nunca se puede empezar a edificar sin ella, obtenida a los 30 días naturales a partir de la notificación. El permiso de obra no es licencia ni suficiente para legalizar, solo nos permite dejar el material en el solar y limpiar el terreno (desbroce).

* El contrato de arrendamiento de obra se extingue por las causas generales de extinción de los contratos.

- Por mutuo disenso.
- Por la muerte de la persona.
- Por el desistimiento unilateral de la obra por parte del promotor.
- Desaparición de la obra ejecutada.

Tema 8: AGENTES DE LA EDIFICACIÓN. (Capítulo III de la L.O.E.)

1.- Concepto.

2.- El promotor. Definición, derechos y obligaciones.

3.- El proyectista. Definición, derechos y obligaciones

4.- El constructor. Definición, derechos y obligaciones

5.- El director de obra. Definición, derechos y obligaciones

6.- El director de la ejecución de la obra. Definición, derechos y obligaciones.

7.- Entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación.

8.- Los suministradores de productos.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta ley (Ley 38/1999, de ordenación de la edificación) y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

• El promotor

Será considerado como tal cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para si o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título

OBLIGACIONES:

- 1ª. Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en el.
- 2ª. Facilitar la documentación e información previa para redactar el proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- 3ª. Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de obra.
- 4ª. Suscribir los seguros previstos en el artículo 19 de esta ley.
- 5ª. Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de la obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.

• El proyectista

Agente que por encargo del promotor y sujeto a la normativa técnica aplicable en ese momento redacta el proyecto. Podrán redactar proyectos parciales otros técnicos de forma coordinada con el autor de este.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

OBLIGACIONES:

1ª. Estar en posesión de la titulación académica que le habilite como Arquitecto, Arquitecto técnico, Ingeniero o Ingeniero técnico según corresponda. En el caso de personas jurídicas designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.

2ª Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios cuyo uso sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, la titulación académica profesional será la de Arquitecto.

Cuando el uso sea aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones, del transporte marítimo, fluvial, aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación la titulación académica y profesional habilitante será con carácter general la de ingeniero, Ingeniero Técnico o Arquitecto.

Todas las demás edificaciones cuyo uso no este expresamente relacionado en los grupos anteriores, la titulación académica profesional será la de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico.

Podrán así mismo intervenir otros Técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería suscribiendo los trabajos por ellos y coordinados por el proyectista.

3ª. Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

4ª. Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.

• El constructor:

Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

OBLIGACIONES:

1ª. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

2ª. Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigidas para actuar como constructor.

3ª. Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra.

4ª. Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

5ª. Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

6ª. Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

7ª. Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

8ª. Suscribir las garantías previstas por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

• **Director de la obra:**

Es aquel agente de la edificación que tiene como misión dirigir el desarrollo de la obra, en todos los aspectos tanto técnico, estético urbanístico como medio ambiental. Es un agente de la edificación cuya función es dirigir la obra de acuerdo con el proyecto básico y el proyecto de ejecución, de acuerdo con la licencia urbanística de obra y las demás autorizaciones administrativas.

Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos distintos siempre bajo la coordinación del director de obra

• **Obligaciones**

1ª. Estar en posesión de la titulación académica y profesional que le habilite como Arquitecto superior, Arquitecto Técnico, Ingeniero Superior o Ingeniero Técnico. Podrá ser también una persona jurídica siempre y cuando actúe a través de una persona física que ostente la titulación anteriormente citada.

Los edificios cuyo uso sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural el director de la obra tendrá que estar en posesión del título de Arquitecto Superior.

En el caso de que el uso del edificio sea Aeronáutico, agropecuario, energía, hidráulica, minero, telecomunicaciones, transporte terrestre, marítimo, fluvial, aéreo para uso forestal, industrial, naval, de saneamiento e higiene, el director de la obra tendrá que tener la titulación de Ingeniero superior, ingeniero técnico o arquitecto superior. Para las demás edificaciones el director de obra podrá ser arquitecto superior, arquitecto técnico, ingeniero superior o ingeniero técnico.

2ª. Verificar el replanteo de la obra y la adecuación de la cimentación y de las estructuras proyectadas a las características geotécnicas del terreno.

3ª. Resolver todos los problemas que aparezcan durante la ejecución de la obra y consignar en el libro de órdenes y de asistencia todas las instrucciones sobre la correcta interpretación del proyecto.

4ª. Elaborar a requerimiento del promotor o con su conformidad las modificaciones que se hagan al proyecto básico durante la fase de ejecución de varios proyectos, siempre y cuando que lo proyectado originariamente no se adecue a la realidad física del suelo o a las disposiciones normativas complementarias.

5ª. Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de la obra. Suscribir el certificado final de obra. Suscribir las certificaciones parciales de obra y suscribir la liquidación final de obra.

6ª. Elaborar y suscribir la documentación de la obra (libro de la obra) y entregarlo al promotor.

♦ **Director de ejecución de la obra**

Tiene como misión desarrollar el aspecto Técnico de la obra de acuerdo con el proyecto básico y el proyecto de ejecución. Controlar la calidad del edificio.

OBLIGACIONES:

- 1ª. Tener la titulación académica correspondiente y estar colegiado. Puede ser director de ejecución material de obra para cualquier tipo de obra el Arquitecto Técnico.
- 2ª. Para el tercer grupo de los usos que hemos visto podrá ser: Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico. Para el segundo grupo podrá ser un Arquitecto Técnico siempre que forme parte de la dirección facultativa de un Arquitecto superior.
- 3ª. Verificar la recepción de todos los productos y materiales que lleguen a la obra.
- 4ª. Ordenar la practica de todo tipo de ensayos y pruebas necesarias para comprobar que los materiales suministrados son los idóneos y viables para la obra que se pretende ejecutar así como su adecuación con la calidad exigida en el proyecto.
- 5ª. Dirigir la ejecución material de la obra, comprobando replanteos, materiales, correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos, de las instalaciones de acuerdo con el proyecto que se ejecute y de acuerdo con el director de obra.
- 6ª. Consignar en el libro de órdenes y de asistencias todas las instrucciones precisas para que el edificio sea útil.
- 7ª. Suscribir el acta de replanteo o comienzo de obra. Certificado final de obra, certificaciones parciales de obra y liquidaciones finales de la obra.
- 8ª. Colaborar con el resto de agentes que intervienen en el libro final del edificio.

♦ Entidades y laboratorios de control de la calidad de la edificación

Son empresas capacitadas oficialmente por las comunidades autónomas, prestando asistencia técnica en la calidad del proyecto, de los materiales, de la ejecución de la obra, de las instalaciones, en relación en lo que se recoge en el proyecto básico y en el proyecto de ejecución y de lo que contemple la norma aplicable en ese momento.

♦ Laboratorio de ensayos

Son organismos también capacitados por las comunidades autónomas para hacer pruebas mediante ensayos de los materiales e instalaciones de las obras

OBLIGACIONES:

- ♦ Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de las pruebas al agente proyectista y al director de la ejecución material de la obra.
- ♦ Justificar la capacidad de los medios de ejecución materiales y humanos para ejecutar el proyecto.

Es imprescindible que el certificado sea favorable para que el seguro contrate la póliza, elemento obligatorio para poder ejecutar un proyecto básico.

♦ Suministradores de productos y materiales

Los productos y materiales de la construcción son aquellos que se fabrican para incorporarse de una forma

permanente y estable a la obra.

Obligaciones de la empresa suministradora:

- ◆ Realizar la entrega de los productos de acuerdo con las especificaciones de lo pedido, siendo responsable de la calidad y origen del producto.
- ◆ Tiene que cumplir las exigencias de las normas técnicas aplicables.
- ◆ Dar instrucciones precisas sobre uso y mantenimiento
- ◆ **Coordinador de seguridad y salud** (Disposición adicional 4ª de la L.O.E.)

Tiene la obligación de estar en posesión del título académico que se requiere para las dos fases.

1ª Fase: Elaboración del proyecto Básico y del proyecto de ejecución.

2ª Fase: Ejecución material del proyecto básico y del proyecto de ejecución.

Titulación requerida: Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico.

La normativa que regula la seguridad y salud es la *ley de prevención de riesgos laborales*. Existe una normativa específica para la construcción que desarrolla la ley anteriormente citada:

Real Decreto 1627/ 1997 24 de octubre, disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Durante la primera fase, el coordinador de seguridad y salud será aquel técnico designado por el promotor para coordinar la materia y durante la segunda fase será aquel técnico contratado por el promotor que forma parte de la dirección facultativa para realizar el estudio de seguridad y salud. El promotor está obligado durante la primera fase a que se elabore un estudio de seguridad y salud e aquellos proyectos cuyo costo sea " 75.000.000.

Propietario y usuario de la obra edificada

OBLIGACIONES:

1º. Conservar en buen estado la edificación, mediante un uso y mantenimiento correcto.

2º. Obligación de recibir conservar y transmitir el libro del edificio.

3º. Recibir los seguros y garantías del edificio.

Es obligación de todos los usuarios del edificio sean o no propietarios, utilizar el edificio de acuerdo con las instrucciones de uso y mantenimiento recogidas en el libro de la obra ejecutada.

Concepto de edificio y funcionalidad

Edificación es el arte de construir un edificio de carácter permanente unido permanentemente al suelo, sea público o privado, aunque su uso tiene que estar comprendido entre los siguientes.

1º. Uso administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

2º. Aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, telecomunicaciones, transporte (terrestre, marítimo), fluvial, aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene.

3º. Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén comprendidos en los dos grupos anteriores.

Se consideran edificaciones las siguientes obras:

Obras de nueva planta, excepto aquellas de poca entidad constructiva, o que no estén dedicadas como uso residencial.

Es edificación la obra de ampliación, reforma, rehabilitación que alteren los elementos estructurales del edificio. Todo tipo de obras que suponga intervenir en edificios que estén catalogados desde el punto de vista.

Exigencias técnicas y administrativas de la edificación

Tienen que cumplir unos requisitos básicos con una finalidad, garantizar la seguridad de las personas, garantizar el bienestar de la sociedad, garantizar el bienestar del medio ambiente. Para conseguir estos fines los edificios deberán construirse, usarse y mantenerse de tal manera que se consigan todos los requisitos básicos. Requisitos sobre la funcionalidad, sobre la habitabilidad del edificio.

Requisitos sobre la funcionalidad:

- Se ha de construir de tal forma que la disposición de los espacios y las instalaciones sea la adecuada para el uso que se le vaya a dar a ese edificio.
- Accesibilidad: ha de proyectarse de tal forma que siempre se permita a las personas con movilidad reducida, permita el acceso y la circulación dentro del edificio.
- Los edificios deberán de tener acceso a los servicios de telecomunicaciones.

Relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural. Exige que el edificio haya sido proyectado de tal manera que no se produzcan en el edificio o parte de los daños que afecten a la cimentación, a los soportes, a las vigas, al forjado, a los muros de carga y a otros elementos estructurales, de tal manera que quede comprometida la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Seguridad en caso de incendios:

- Los usuarios podrán desalojar el edificio en condiciones seguras.
- Limitación dentro del edificio de la extensión del incendio, siempre que se permita la actuación de los equipos de incendios.

Seguridad en la utilización:

- El uso normal del edificio no supondrá un riesgo de accidente para las personas.

Relativos a la habitabilidad, higiene, salud y protección del medio ambiente:

- Los edificios han de construirse y proyectarse de acuerdo con las condiciones normales de salubridad y de estanqueidad dentro del edificio y que este no deteriore el medio ambiente.

Protección contra el ruido:

- El ruido que se percibe dentro del edificio no ha de poner en peligro la salud de las personas y que permita a los usuarios desarrollar las actividades normales.

Ahorro de energía:

- Uso racional de la energía necesaria.

Otros aspectos funcionales de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

El conjunto de normas que regula las calidades de los edificios se encuentra recogido en el *Código Técnico de la Edificación*

Responsabilidad Civil y Penal de los agentes que intervienen en los procesos edificatorios

** Artículo 17 L.O.E.*

Todos los agentes que intervienen en los procesos edificatorios, responderán de los siguientes daños y perjuicios que sufra la obra siempre y cuando se produzcan dentro de los plazos establecidos.

Los plazos empiezan a contarse a partir del plazo de recepción de obra y sin reserva.

La responsabilidad civil será de diez años cuando los vicios o defectos que tenga un edificio sea consecuencia que afecte a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y o la estabilidad del edificio. El responsable será el autor de ese vicio o defecto.

Plazo de tres años por vicios o defectos en elementos constructivos o de las instalaciones poniendo en entre dicho la habitabilidad del edificio.

El constructor responderá durante una año sobre elementos de terminación y o acabado.

La responsabilidad civil se exigirá de forma individual y personalmente al culpable, de no conocerlo se hará de forma solidaria.

El promotor también puede ser responsable de vicios o defectos motivados por una mala calidad de los materiales empleados.

El constructor responderá de los materiales empleados en el caso de que Él los hubiera aportado.

El director de obra y el director de ejecución material de la obra suscribirán el certificado final de obra.

Garantías y pólizas de seguro (Artículo 19 L.O.E)

Para garantizar el pago para subsanar los vicios o defectos, el constructor deberá firmar una póliza para garantizar durante el periodo de un año los vicios o defectos. Esta póliza puede ser sustituida por una retención del 5% del presupuesto total de la obra.

El promotor en el caso de que se dedique con carácter normal a hacer viviendas para venderlas a terceras personas deberá de firmar una póliza durante un periodo de tres años para elementos constructivos o instalaciones.

El seguro del promotor garantizará durante el periodo de diez años la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

La dirección técnica también deberá de tener una póliza para poder trabajar así como estar colegiado y pagar

un precio por cada obra ejecutada o diseñada acorde con el tamaño o envergadura de esta.

Aquella persona que sea promotor de una vivienda para si mismo estará exento de pagar la póliza, si la vivienda se vendiera antes de tres años el promotor deberá pagar dicha póliza

Responsabilidad penal en la edificación

El objetivo es castigar el incumplimiento de las obligaciones. Pena de cárcel y de multa. Las causas más importantes que motivan comportamientos delictivos son:

- *Incompetencia*: El técnico que es aquella persona que conoce una técnica ha de tener los conocimientos necesarios para llevar a cabo una obra.
- *Impericia*: El técnico tiene que saber desarrollar su trabajo.
- *Trabajo en rutina*: Muy importante y común.
- *Infravaloración del riesgo*: Inmensa mayoría de los accidentes

2º Cuatrimestre

Tema 1:

Los derechos reales

- **Concepto y características.**
- **Diferencias entre derechos reales y obligaciones.**
- **Clases de derechos reales.**
- **Nacimiento adquisición y transmisión de los derechos reales.**
- **Modos de adquirir los derechos reales.**

–Tradición. Concepto elementos y requisitos.

– Usucapión (prescripción adquisitiva). Concepto fundamentos y clases. Tiempo de la prescripción.

–Accesión. Concepto, naturaleza, accesión por incorporación. Accesión de bien mueble a bien inmueble. Y la accesión de bien inmueble a bien inmueble.

–Ocupación. Concepto, requisitos.

1.6. Derecho de propiedad. Concepto y fundamentos del derecho de propiedad. La propiedad según el código civil y según la constitución.

- **Sujeto, objeto y contenido del derecho de propiedad.**
- **Límites y limitaciones al derecho de propiedad. Clases de limitaciones.**
- **Las relaciones de vecindad y el elemento medianero.**
- **Extinción del derecho de propiedad.**

Los derechos reales son derechos sobre las cosas (derecho real pleno, derecho de propiedad).

Existen derechos reales limitativos; derechos que una persona tiene sobre una cosa de la que no es propietario.

Ese derecho esta limitando el derecho de propiedad (derecho real pleno, derechos de servidumbre).

Los derechos reales recaen sobre las cosas. Modos de adquirir la propiedad. Alguien adquiere una cosa por accesión. Ejemplo: el dueño de un solar que tiene árboles que dan peras, es dueño de esas peras por ser dueño del suelo y de todo lo que se incorpore a el.

Usucapión: (prescripción administrativa). Cumplimiento de las obligaciones. Si un derecho real (ejemplo, de propiedad) no se usa, se extingue. Los derechos reales nacen para ser usados.

*Concepto y características:

Los derechos reales en general son un poder inmediato sobre una cosa, poder que otorga a ser titular un señorío pleno o parcial sobre esa cosa teniendo la cosa sometida a su total dominación, poder directo o inmediato sobre una cosa.

Características:

- Son derechos sobre cosas.
- Se dan entre las personas, pero recaen sobre las cosas.
- Es un poder sobre una cosa concreta y determinada.
- Se caracteriza por su carácter absoluto. Tiene valor frente a toda la comunidad.

Diferencias entre derechos reales y obligaciones

- Los sujetos: En los derechos reales intervienen una sola persona, en los derechos de obligación siempre hay dos partes.
- El objeto: En los derechos reales son cosas corporales, específicas, concretas y determinadas. En los derechos de crédito el objeto no esta siempre determinado.
- Eficacia, efecto vinculante: Derechos reales vincula a todo la comunidad. En las obligaciones vinculan solo a las personas que lo celebraron.
- Según el poder que se le atribuye al titular. En los derechos reales el poder absoluto se le atribuye al titular sobre la cosa objeto, en los derechos de obligación se trata de un poder contra una persona (deudor).
- Duración: derechos de crédito nacen para morir, los derechos reales nacen para vivir. Los derechos de crédito son de naturaleza transitoria, los derechos reales son de naturaleza perpetua. Su uso consolida la existencia de ese derecho.
- Modos de originarse: Los derechos de obligaciones nacen de la ley, contratos, actos ilícitos los derechos reales nacen de un contrato y de los actos que realizan las personas y que ponen de manifiesto el poder pleno sobre la cosa objeto de propiedad.
- Según el rango o categoría: derechos de crédito. El deudor debe todas las deudas con la misma fuerza, el derecho real prevalece el más antiguo sobre el más moderno.

Clases de derechos reales

Existen dos grandes clases:

- Derecho real pleno: derecho de propiedad, poder amplio y absoluto que una persona tiene sobre algo.
- Derecho real limitado o sobre cosa ajena: poder de una persona para utilizar una cosa que no es de su propiedad. En primer lugar derecho real de goce y disfrute. Facultad de una persona para usar una cosa que no es de su propiedad. Derecho real de usufructo
- Derecho de uso y de habitación. De un todo una persona utilizará una parte concreta que forma parte de un todo.

- Servidumbre.

Derechos reales de garantía:

Sirven para garantizar el cumplimiento de una obligación de tal manera que si el deudor propietario de una cosa no cumple con su obligación, el acreedor podrá utilizar la cosa para cobrar su deuda.

- Hipoteca: derecho real de garantía.
- Prenda: derecho real de garantía, si no se cumple la obligación el banco se quedará con la propiedad de la cosa.
- Anticresis: cuando nos ofrecen un préstamo y le damos al banco un bien nuestro para que llegado el día del pago si no se hubiera cumplido, el banco con el uso de ese bien cobrará la deuda y al finalizar el cobro el banco nos devolverá ese bien.

Derechos reales de adquisición:

Poder para comprar una cosa ajena preferentemente a cualquier otro. Derecho de adquisición preferente. Ejemplo del inquilino que tiene preferencia cuando se va a vender una casa.

Modos de adquirir los derechos reales

Existen 4 formas:

- 1. La tradición.
 - 2. La usucapión.
 - 3. La ocupación.
 - 4. La accesión.
- Un hecho físico como es la entrega de una cosa a una persona, entrega de algo con ánimo

por parte de quien la da y con ánimo de quien la recibe de transmitir y adquirir el derecho real del que se trate (adquirir derecho de propiedad).

Dos elementos:

1º. Elemento corporal.

2º. Elemento finalista.

Estos dos elementos son esenciales para que exista la tradición.

La prescripción es el paso del tiempo, adquisitiva es que con el paso del tiempo se adquiere un derecho real.

La usucapión es la adquisición del derecho de propiedad mediante el uso de la cosa como si fuera propia y cumpliendo las condiciones que la ley establece. Un estado de hecho prolongado en el tiempo se convierte en un estado de derecho. Por la prescripción se adquiere la forma, la propiedad y todos los derechos reales.

Clases:

1 Ordinaria.

2 Extraordinaria.

La ordinaria requiere poseer una cosa con buena fe y justo título durante un cierto periodo de tiempo.

La extraordinaria se requiere solo poseer la cosa.

- Requisitos de la usucapión:

Hecho físico de poseer una cosa mueble o inmueble, tenencia de buena fe para la ordinaria, tener un justo título para la prescripción extraordinaria.

La posesión de la cosa tiene que ser en concepto de dueño y tiene que ser pública (un contrato).

Si se refiere a bienes muebles se requiere poseer la cosa durante 3 años (usucapión ordinaria, extraordinaria 6 años).

Usucapión de bienes inmueble. Prescripción ordinaria con buena Fe durante 10 años. Sin presencia.

Extraordinaria, plazo de tiempo de 30 años.

- Accesión.

Concepto. Los frutos que genera una cosa pasan a ser propiedad del dueño que los genera, en base a un principio general que dice que si a una cosa más importante económicamente se le une o se le incorpora inseparablemente otra cosa menos importante económicamente el propietario de la primera cosa pasará a ser dueño de la segunda. Se adquiere la propiedad por accesión.

*Artículo 353 del código civil:

- Accesión por producción.

- Accesión por incorporación.

Existen 4 clases de accesión:

1ª Accesión de un bien inmueble a un bien inmueble.

2ª Accesión de un bien inmueble a un bien mueble.

3ª Accesión de un bien mueble a un bien mueble.

4ª Accesión de un bien mueble a un bien inmueble.

1ª Clase. Aluvión. Circulación constante y lenta del agua.

2ª Aversión. Corriente violenta del agua.

La parte del suelo en estos dos casos, que las aguas transportan de un sitio a otro siguen perteneciendo al anterior dueño. En cuanto a bienes muebles que sean transportados pertenecerán al terreno donde se encontraban anteriormente en el caso de un mes.

3ª. Mutación del cauce de un río.

Los cauces que quedan secos por circunstancias naturales a los dueños de las fincas ribereñas en toda su

longitud. Los cauces de todos los ríos son de dominio público. Si el cauce se queda seco por vía artificial, el cauce pertenece al estado.

4ª. Formación de islas. Islas formadas en aguas territoriales españolas pertenecen al estado. Islas formadas como consecuencia de aluvión o aversión en ríos no navegables y flotables, pertenecen a los dueños de las fincas ribereñas más cercanas a la orilla. Si por aversión se producen división de fincas pertenecerá al dueño de la finca anterior.

Accesión de una cosa bien mueble a una inmueble.

3 Casos: Edificaciones, plantaciones y siembras.

Quien edifica, planta o siembra en una finca es su propio dueño. El suelo se considera como la cosa mas importante y todo lo que a el se le une pasará a ser propiedad del dueño del suelo debiendo de indemnizar al que sembró dicho fruto.

Hay distinta solución en la accesión si se actúa con buena o mala fe.

2º. Incorporación hecha en suelo ajeno con materiales propios

Si quien incorpora lo hace con buena fe, el dueño del suelo puede optar bien por hacer

Suyo lo que se le ha incorporado previo pago de su precio o bien obliga a quien lo incorporo

Que pague el precio del terreno o que arrende la finca.

Si se actúa con mala fe el dueño del suelo podrá escoger entre hacer suyo lo construido, lo plantado y lo sembrado sin pagar nada o exigir la demolición de lo construido.

Accesión de bien inmueble a bien inmueble

Puede ocurrir por error en la medición o en los planos que alguien construya un edificio

Ocupando una parte del suelo del vecino, aunque la mayor parte construida este en el suelo

Del promotor. En este caso si aplicaremos la accesión, el dueño del solar invadido puede adquirir la propiedad de lo edificado o exigir la demolición, si se hizo con mala fe.

El tribunal supremo exige que si se hace con buena fe permanezca lo edificado y que todo pase a ser por accesión al dueño de la cosa más importante. Accesión invertida.

Si hubiera mala fe en el promotor la jurisprudencia del tribunal supremo, el dueño del solar invadido puede optar que le paguen el trozo de terreno invadido o demoler el edificio, en ambos supuestos a pagarle una indemnización por daños y perjuicios.

Para que prospere la accesión adquisitiva se requiere que el que ocupa la accesión sea dueño del terreno adquirido.

3º Que el edificio construido más el suelo que ocupa el edificio formen un todo inseparable e indivisible.

4º Q el edificio unido al suelo del promotor tenga económicamente mayor valor que el suelo invadido.

5° Que el promotor siempre actúe con buena fe.

6 ° Cuando se producen incorporaciones con mala fe en ambas partes, en este caso los derechos de uno y de otro serán los mismos como si ambos actuaran con buena fe.

Accesión de bien mueble a inmueble cuando la persona incorpora materiales ajenos

3 Accesión de un bien mueble a otro bien mueble. 2 supuestos. Unión y la mezcla.

1. cuando una cosa mueble se une a otra que es de otro dueño y la cosa resultante es inseparable.

Para que prospere la accesión ambas cosas no podrán separarse.

Mezcla ! con voluntad de los propios dueños se mezclan cosas que no pueden separarse, los propietarios serán todos en proporción de la cosa accesorio.

4. Ocupación

Es el acto consistente en la aprehensión física de una cosa que no tiene dueño y con la intención de hacerla propia.

Requisitos ! Intención de la persona de apropiarse de esa cosa.

- Que la cosa sea apropiable.
- Carezca de dueño conocido
- Que exista una toma de posesión de la cosa.

Nacimiento y adquisición de los derechos reales

La propiedad y los demás derechos reales se adquieren por la ocupación. Se transmiten

por ley, herencia y por cualquier tipo de contratos donde existe la tradición toma de posesión

de la cosa. Entre estos modos distinguiremos:

- modo originario (ocupación). La cosa ocupada por primera vez, es ocupada por alguien.
- Modo derivativo. Por transmisión de una persona a otra.

Causas de extinción de los derechos reales

- Se distinguen por la destrucción de la cosa objeto del derecho.
- La cosa objeto queda fuera del comercio del hombre.
- Caducidad (hipoteca, servidumbre)
- Renuncia de su titular.
- No uso.
- Consolidación o confusión de derechos.
- Expropiación
- Muerte de su titular.

Concepto y fundamento de la propiedad.

La propiedad es sinónimo de dominio. Propietario es sinónimo de dueño. El dominio consiste

en el señorío más amplio posible sobre la cosa la cual recae tenemos que tener presente que esa cosa objeto de propiedad tiene límites. El artículo 348 del código civil establece que la propiedad es el derecho de gozar y disfrutar de una cosa sin mas limitaciones que las establecidas en las propias leyes. El propietario puede reclamar al poseedor de la cosa para reclamarla.

1er lugar. Derecho de propiedad contiene la facultad de servirse de la cosa. A obtener los frutos de la renta de la cosa. Derecho a reclamar la cosa, cuando esta en poder de una tercera persona.

Artículo 33 de la constitución dice que se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la

Herencia nadie podrá ser privado de sus derechos y de sus bienes si no existe una causa justa de utilidad pública y de interés social y mediante la correspondiente indemnización.

La constitución matiza que el derecho a la propiedad se garantiza cuando el derecho este al servicio de los derechos sociales.

Artículo 128 de la constitución. Toda la riqueza debe persistir en sus diferentes formas y sea cual fuere su propietario, esta sometida al interés social.

Artículo 30 de la constitución. Justa y equitativa distribución de toda la renta entre las personas.

Impuestos de carácter progresivo y proporcionales.

Artículo 45 de la constitución. Protección y mejora de la calidad de vida, defensa y restauración del medio ambiente.

Artículo 47 de la constitución. Participación de la comunidad y plusvalías.

Derecho de propiedad que reconoce la constitución.

Medianería

No es una servidumbre, ni una copropiedad ni una mancomunidad. Es una especie de copropiedad donde a cada propietario le pertenece en exclusivo la mitad del elemento medianero. Sometida a una serie de limitaciones.

Una especie de comunidad donde a cada uno de los copropietarios le pertenece la mitad de cada parte. La medianería se ubica justo encima de la línea que separa las dos fincas.

La prueba en virtud de la cual se acredita que un elemento es medianero puede ser cualquier elemento. El código civil regula determinados supuestos donde existiendo signos que ponen de manifiesto que el elemento es medianero, sin embargo no lo es.

Por ejemplo: conducción de aguas (pared no medianera).

Artículo 573. Regula signos externos que aunque aparentemente pongan de manifiesto que es una medianera, no lo es.

Se entiende que hay signos externos que ponen de manifiesto que el elemento divisorio no es medianero. Cuando en las partes divisorias existen ventanas o huecos abiertos. Cuando encontramos un hueco en una ventana en una pared divisoria, se presume que no es medianera.

Cuando encontramos una pared divisoria entre dos edificios y en la pared encontramos salientes la pared no será divisoria (medianera). Recta y aplomo por un lado pero no por el otro lado.

Tampoco lo es cuando una pared, se construya totalmente en una finca. Tampoco lo es aquella pared que sufre cargas de carreras armaduras de una de las fincas y no de las dos.

Tampoco lo es aquella pared divisoria entre patios y jardines y fincas cuyas tejas viertan a una de las fincas y no a ambos lados. Tampoco lo es aquella construida de mampostería que tiene piedras salientes, pasaderas que de distancia van saliendo por un lado y hacia el otro no.

El código regula otra serie de signos, artículo 572. donde se presume que el elemento divisorio si es medianero.

Es medianera aquella pared de edificios contiguos hasta el punto común de elevación.

* Artículo 1573 de código civil. Serie de signos que nos hacen presumir que dicho elemento divisorio **no es medianero**.

- cuando en la pared divisoria haya huecos abiertos
- cuando sufra cargas y carreras de una sola de las fincas.
- paredes rectas y aplomo por un lado y no por el otro (salientes y piedras denominados pasaderas)

* Artículo 572 del código civil. Elementos divisorios con una serie de signos que presumen que el elemento **si es medianero**:

- pared divisoria de edificios contiguos hasta el punto común de elevación
- pared divisoria de cercas o vallados de fincas rústicas.

Derechos y deberes de los medianeros:

- Cada medianero podrá alzar su parte indemnizando los daos que cause al otro vecino.
- Tiene la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento del elemento divisorio y del elemento medianero.
- Ningún medianero podrá abrir huecos para ventanas o hueco sin consentimiento del otro.

Las Servidumbres: derechos reales limitados

*Concepto y objeto:

Se define como el poder que tiene una persona para utilizar una finca ajena, parcialmente en un solo aspecto:

- servidumbre de vistas.
- Servidumbre de paso
- Servidumbre de carga.

- Servidumbre de evacuación de aguas negras.
- Servidumbre de andamiaje.

Es un derecho real porque afecta a un bien inmueble.

La servidumbre es una limitación sobre la finca de nuestra propiedad.

Se presta como un derecho que limita el poder amplio que limita el derecho de propiedad.

El bien inmueble que se beneficia de una servidumbre se llama finca dominante. El bien inmueble que sufre una servidumbre se llama finca sirviente. El propietario de la finca dominante y el de la finca sirviente tiene que ser distintos.

* Clases de servidumbres:

– servidumbre previal. (1)

– servidumbre personal. (2)

En la servidumbre previal el beneficio que provoca la servidumbre se encuentra establecido a favor de la otra finca.

En la servidumbre personal, el beneficio que provoca la servidumbre se encuentra establecido a favor de una persona.

- servidumbre continúa. (3)
- Servidumbre discontinua.(4)

(3). Su uso es o puede ser incesante sin la intervención del hombre (servidumbre de acueducto, servidumbre de desagüe)

(4). Se usan a intervalos mas o menos largos de tiempo y que dependen de actos realizados por la propia persona. (servidumbre de luces y vistas, de paso)

- servidumbre aparente (5)
- servidumbre no aparente (6)

(5) Se anuncia, hay signos externos que ponen remanifiesto esa servidumbre (camino para servidumbre de paso)

(6) No tienen indicios algunos de que exista una servidumbre (servidumbre de desagüe, no vemos la tubería).

- servidumbres positivas (7)
- servidumbres negativas (8)

(7). Imponen al dueño de la finca la obligación de dejar de hacer algo al dueño.

(8). Prohíben al dueño de la finca sirviente desarrollar actividades totalmente ilícitas (servidumbre de paso, no se puede vallar la finca para evitar el paso)

- servidumbres forzosas (9)
- servidumbres voluntarias (10)

(9). Aquellas que vienen impuesta por la propia ley.

(10). Consecuencia de un pacto entre dos personas.

- servidumbres administrativas (11)
- servidumbres civiles (12)

(11). Se establecen para satisfacer el interés público

(12). Satisfacen intereses personales, particulares.

Contenido de la servidumbre

El contenido básico y esencial consiste en el poder directo y parcial que tiene su titular sobre la finca sirviente.

No existe en el código civil un contenido genérico. Se deduce en función de la finalidad que se pretende conseguir. El fin perseguido determina el contenido. Existen tres tipos básicos de contenidos posibles:

- 1). Poder del titular para disfrutar en algún aspecto parcialmente la finca sirviente.
- 2). El dueño de la finca sirviente no puede realizar determinados actos que como propietario estaría facultado a hacer si no existe la servidumbre.
- 3). El dueño de la finca sirviente nunca podrá oponerse a que el dueño de la finca dominante pueda ejecutar el contenido de una servidumbre.

Artículo 543 del código civil derechos y obligaciones de las servidumbres.

Derechos y obligaciones del propietario de la finca sirviente

- No podrá impedir el uso de la servidumbre, deberá contribuir a los gastos de mantenimiento y conservación de la servidumbre.
- Tiene derecho a variar el lugar y la forma siempre que no perjudique al usuario de la servidumbre.

Constitución de la servidumbre

Puede nacer:

- Voluntad de las personas, los propios interesados.
- Sentencia judicial que obliga a constituir una servidumbre.
- Usucapión o prescripción adquisitiva. Transcurrido un tiempo de 20 años se constituyen las servidumbres continuas y aparentes .las discontinuas o no aparentes no podrán hacerlo.
- Por adquisición de presunción legal o signo aparente.

Las servidumbres existen desde que se constituyen, si no se escriben en el registro de la propiedad, la servidumbre no podrá usarse por el dueño de la finca dominante porque el propietario de la finca sirviente podrá oponerse.

Servidumbres continuas y aparentes (excepción). No es necesario que esté escrita en el registro de la propiedad.

Extinción de las servidumbres

- Consolidación en una misma persona la titularidad de la finca dominante y de la finca sirviente
- Imposibilidad e seguir prestándose.
- Renuncia de su titular.
- Mutuo acuerdo de los interesados.
- Finalización del tiempo acordado.
- Cumplimiento de la condición resolutoria.
- Anulación del título jurídico constitutivo.
- No uso durante 20 años.
- Decisión de la autoridad judicial.

Servidumbres de paso

El código civil regula tres tipos:

- Servidumbre de paso permanente (564 CC.). Derecho que tiene el fondo dominante situado entre varias fincas ajenas y sin salida directa a una vía pública, derecho a exigir paso por las fincas vecinas previo pago de la correspondiente indemnización.

Requisitos:

- Que la finca este situada entre dos o más fincas ajenas y sin salida directa a una camino público.
- Pagar la correspondiente indemnización.
- Camino por el lugar que menos perjudique a la finca sirviente y por la anchura que sea necesaria.

*Servidumbre de paso con carácter transitorio

Si hay que pasar materiales para una finca ajena para construir un edificio, el dueño de la finca esta obligado a consentir y a recibir la indemnización por el daño utilizado.

Para sacar productos agrícolas de una finca que no tiene acceso.

*Paso para ganado

Reglamento de vías pecuarias 1963, cañadas abrevaderos.

Servidumbres de luces y de vistas (580 CC.)

- abrir huecos para tomar luz de la finca ajena.
- Abrir huecos o ventanas para gozar de vistas a través de la finca ajena.
- Tener vistas de la finca vecina.
- Servidumbres de luces, construir vidriera fija para impedir sacar la cabeza para ver.
- Servidumbre de vistas, vidriera móvil.
- El código civil restringe abrir huecos en pared propia contigua a una finca ajena.
- Código civil, servidumbre de luces permiten que el propietario si pueda abrir un hueco en ventana propia siempre que se cumpla las dimensiones que el código civil recoge.
- Ventanas o huecos para recibir luz, siempre que el hueco este inmediato a los techos y de 30 cm en cuadrado y en todo caso con reja de hierro y con red de alambre.
- No se puede abrir una ventana sobre la finca del vecino si no se retranquea la ventana entre la pared que se construye y la finca del vecino, 2 metros en línea recta. Si se trata de un balcón o de una terraza. Balcón 2 metros del voladizo.
- Cuando por cualquier título se adquieren servidumbres de vistas rectas (ventanas, balcones) el dueño de la finca sirviente no puede edificar si no se retranquea en 3 metros de la finca colindante (Art. 582

CC.).

- No se pueden tener vistas oblicuas si no hay una distancia mínima de 60 cm.
- La utilización de materiales traslúcidos no origina el nacimiento de servidumbres de luces.

Servidumbres de desagües de los edificios.

Derecho que tiene una persona para desaguar utilizando la finca del vecino para conducirlos a una vía pública.

Distancias y obras intermedias en construcción y plantaciones

Nadie podrá construir cerca de una pared ajena, pozos, cloacas, acueductos, hornos, chimeneas, establos, fabricas que por si mismas o sus productos sean peligrosos o nocivos sin guardar las distancias establecidas a las ordenanzas municipales. No se podrán hacer plantaciones cerca de las fortalezas.

URBANISMO

La ordenación del territorio se realiza a través de los planes. Plan s el eje principal que regula la ordenación de un determinado territorio. Con el plan se puede diseñar la ciudad que en el futuro se quiere tener. Ese plan pretende conseguir los siguientes fines:

- 1.- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad.
- 2.- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- 3.- Subordinar los usos del suelo, las construcciones, las instalaciones y edificaciones, siempre al interés general.
- 4.- Determinar el contenido del derecho de propiedad del suelo. Determinar los usos, los aprovechamientos, determinados con la utilidad pública.
- 5.- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, dotacionales de equipamientos públicos y para el acceso a una vivienda digna impidiendo la especulación.
- 6.- Garantizar una justa distribución de los beneficios y de las cargas que supone el desarrollo de una actuación urbanística.
- 7.- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genera cualquier tipo de actuación urbanística.

Régimen jurídico del derecho de propiedad del suelo

- Distintas clases de suelo existente.
- Función de los propietarios.

La ley realiza la siguiente clasificación del suelo:

El suelo se divide en tres clases:

* Suelo urbano (1)

* Suelo no urbanizable (2)

* Suelo urbanizable (3)

(1). Aquel suelo que ya esta transformado, que cuenta con acceso rodado, con abastecimiento de agua, con saneamiento y suministro de energía eléctrica y telegráfica.

(2). Aquel suelo donde concurren algunas de las siguientes circunstancias. Aquella parte sometida a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística. También aquella área que por su valor agrícola, forestal, ganadero hace que sea totalmente incompatible una transformación del mismo.

(3). Artículo 10. aquel suelo de termino municipal que no tiene la consideración de terreno rustico ni de suelo urbanizable. En el si se permite la transformación urbanística.

Los municipios que carecen de plan, el suelo que no tenga la condición de urbano se clasificará como suelo no urbanizable.

Ley de ordenación urbanística de Andalucía. Ley 44

- 1er Rango Planes nacionales.
- 2º Rango planes directores territoriales de coordinación (desarrollan los planes nacionales)
- 3 er Rango planes generales de ordenación urbana (en los ayuntamientos, propios de los municipios)
- 4º Rango normas subsidiarias o complementarias de ordenación (cuando en un municipio no existen planes generales de ordenación urbana).

Estas normas también cumplen la función coordinadora.

- Planes posteriores como los planes parciales sirven para desarrollar:
 - ◆ Ppa
 - ◆ Planes especiales
 - ◆ Estudios de detalle
 - ◆ Catálogos
 - ◆ Proyectos de urbanización

*** Planes generales de ordenación urbana:**

Encargados de clasificar la totalidad del suelo del término municipal. Esa clasificación será:

- Suelo urbano
- Suelo no urbanizable
- Suelo urbanizable

Aquel suelo que se destine a sistemas generales no tiene porque incluirse en estas tres clases de suelo. Un sistema general es un suelo incluido dentro del termino de un municipio destinado a desarrollar una actividad de interés general del que se van a beneficiar otros muchos municipios, además del municipio propio (autopista, ampliación, aeropuerto)

Suelo urbano ! Es aquella parte del término municipal de un pueblo que cuenta con las siguientes características:

- Forma parte de un núcleo de población existente.
- Cuenta con los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y telegráfica.
- Estar ya consolidado la edificación al menos en 2/3 partes del ámbito de ese suelo.

- Haber sido transformados y urbanizados en base a los planes urbanísticos anteriores.

Plan general de ordenación divide el suelo urbano en:

- Suelo urbano consolidado (1)
- Suelo urbano no consolidado (2)

(1). Aquel que cuenta con las características mencionadas anteriormente o aquel suelo con la condición de solar y queda ubicado dentro del perímetro de las edificaciones consolidadas.

Una parcela se convierte en solar cuando se ejecutan los proyectos de urbanización.

(2). Aquel suelo donde concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- Carecer de alguna de las características consolidadas.
- Carecer de red de saneamiento, de agua. Pudiendo estar incompletos o incluso teniéndolos, insuficientes.
- Formar parte de un área de edificación y el plan le atribuye un aprovechamiento superior del real.

* Suelo no urbanizable.

Según la ley de ámbito nacional es aquel que expresamente el plan de ordenación delimita, existe una ley sectorial que condiciona el uso de un determinado territorio.

- Ley de suelo andaluz (Art. 46), aquel suelo recogido en el plan de ordenación urbanística (parques naturales..), limitaciones:
- Servidumbre de costa.
- Riqueza agrícola, ganadera, forestal...
- Constituir ese territorio un espacio físico destinado a una actividad agropecuaria.
- Protección de la integridad de las dotaciones públicas.
- Por presentar la zona riesgos de desprendimientos u otros riesgos naturales.
- Territorio presenta usos que atentan con la salud pública.
- Ser improcedente su transformación urbanística.

En virtud a todas estas limitaciones el suelo no urbanizable se puede clasificar en:

- suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica o servidumbres administrativas por la riqueza natural del territorio.
- Suelo con riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos

Segunda clase de suelo no urbanizable de especial protección y planificación territorial o urbanística.

- Por razones de carácter ambiental, paisajístico, histórico
- Suelo de protección del litoral
- Suelo de protección del paisaje
- Suelo de protección del patrimonio artístico
- Suelo no urbanizable de carácter rural o poblacional.
- Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminada

DERCHOS Y OBLIGACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

- Artículo 53, Ley del suelo.
- Artículo 54, Suelo urbanizable, sectorizado mediante planes parciales (desarrolla urbanística mente cada sector, formado por áreas de reparto).

Cada sector que tengamos se divide en unidades de ejecución desarrolladas por planes parciales.

Cuando se cede suelo para infraestructuras (carreteras, autovías) se le llama Sistema General.

El suelo expropiado por el ayuntamiento, que no se cede gratuitamente, es cambiado por otro gratificando al propietario con un volumen edificable acorde con el suelo que antes tenía.

El suelo utilizado para dotación pública se cede gratuitamente.

Suelo urbanizable ! área de reparto ! se adjudica un % de suelo edificable.

Se divide en sectores (unidades de ejecución).

*Art. 54:

Suelo Urbanizable sectorizado!planes parciales!suelo urbano!áreas de reparto!sectores!unidades de ejecución.

Jerarquía

- 1º. Una vez que tenemos la infraestructura.
- 2º. Se determina el suelo para dotación pública (jardines, parques)
- 3º. El resto del suelo que quede es para aprovechamiento privado.
- 4º. Adjudicar los m2 edificables. 90% volumen edificable del sector.
- 5º. Ceder el 10% al ayuntamiento.
- 6º. Es posible que se reserve suelo para desarrollar el sistema general
 - ◆ Para infraestructura (beneficia al sector), se cede gratis.
 - ◆ Para dotación pública (beneficia a todo el municipio)

Infraestructura que no se cede gratis, afecta a todo el municipio.

Se adjudica un volumen edificable.

*Art. 55.

Suelo urbano no consolidado. 1/3 no está edificado. La infraestructura está ejecutada parcialmente o es insuficiente para el volumen edificatorio.

◆ Proyecto de urbanización

1º.– La sustitución de un proyecto de ejecución se presenta.

2º.– Compromiso por parte del promotor de no usar las construcciones hasta que no se hayan acabado las obras.

3º.– Licencia de 1ª ocupación! vivienda, la que da el ayuntamiento cuando existe

infraestructura.

Licencia de ocupación! Local, las que da el ayuntamiento cuando existe

infraestructura.

4º.- No se cede licencia hasta que no este la infraestructura básica general.

◆ Régimen del suelo urbano no consolidado.

El régimen del suelo urbano no consolidado será el propio suelo urbanizable

ordenado salvo que este sujeto a la aprobación de algún instrumento especial de desarrollo.

• Firmeza en la vía administrativa de la equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y de las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- Previsibilidad por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada de todos los servicios necesarios para obtener la calificación de solar.
- Asunción expresa del propietario del compromiso de la no ocupación ni utilización de la construcción hasta la completa terminación de las obras y el funcionamiento efectivo de todos los servicios.
- No se cederá licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.
- Los propietarios tienen derecho al 90% de aprovechamiento medio del área de reparto.
- Cesión del 10% del área de reparto gratuitamente al ayuntamiento

◆ Régimen del suelo urbano no consolidado.

No hay que realizar cesiones, el régimen aplicable es el previsto en el apartado 2 del artículo anterior de esta ley.

PLANEAMIENTO

Instrumentos de planeamiento urbanístico

El plan es el instrumento que sirve para localizar donde se desarrollan las distintas actividades de una ciudad. El plan es concepto central del derecho urbanístico, la ordenación del territorio siempre se ha hecho mediante los planes.

El plan consiste en formar anticipadamente en el tiempo como será una ciudad en el futuro. En todo plan se fijan las siguientes determinaciones (*punto de vista material*).

- División del suelo.
- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Determinación de las zonas o áreas que tendrán una utilización con el uso que se le pueda dar (calificación urbanística, uso residencial, industrial, de esparcimiento y ocio).

- Determinación de las características constructivas que han de cumplir las edificaciones que se puedan ejecutar.
- Determinación del trazado de las vías públicas, de las vías de comunicación, accesos rodados
- Limitaciones que se puedan imponer al uso del suelo y al uso de las edificaciones.
- Orientaciones sobre la composición arquitectónica de los edificios.

**Punto de vista jurídico:*

- Planeamiento introducido con la ley del 56, otorgación importante sobre configuración

jurídica del derecho de propiedad cuando recae sobre el suelo.

- El plan de ordenación determina el contenido del derecho de propiedad cuando este recae sobre el suelo.
- Existe un conjunto de normas jurídicas que regulan el punto de vista jurídico (orden jerárquico). Ley del suelo:
 - ♦ 1.- Ley 6 / 1998 13 de abril (régimen del suelo y valoraciones)
 - ♦ 2.- Ley 7 / 2002 17 de diciembre.

1.- Ley básica genérica aplicable en todo el territorio nacional.

2.- Ley de ordenación urbanística de Andalucía, ley del suelo específica aplicable en la

comunidad autónoma de Andalucía. Regula de una forma detallada específica el

territorio de Andalucía. Desarrolla los contenidos genéricos de la ley de ámbito estatal.

Existen cinco reglamentos que desarrollan la ley del suelo:

1º. Reglamento de planeamiento 1478. Se desarrolla la ley del suelo de una forma técnica y trata de establecer el camino de cómo se elaboran los planes de ordenación urbanística, cuál debe ser el contenido de estos planes.

2º. Reglamento de gestión urbanística 1978. Conjunto de normativas que desde el punto de vista técnico establece el camino de cómo se ejecuta y gestionan los planes de ordenación urbanística ya aprobados.

3º. Reglamento de disciplina urbanística 1978. Estudia todos los procedimientos que existen para fiscalizar, controlar los planes aprobados y que se estén ejecutando se están haciendo de acuerdo con lo que digan los planes. Se estudia la licencia de primera ocupación

- ♦ Expedientes de posible legalización de una obra ilegal.
- ♦ Demolición de lo edificado.
- ♦ Expedientes de ruina urbanística:

– Ruina técnica.

– Ruina inminente.

– Ruina económica.

– Ruina funcional.

4º. Reglamento de edificación forzosa. Camino para poder exigir al propietario la edificación en su propiedad de aquel edificio que venga en el plan.

5º. Reglamento del registro municipal de solares. Funcionamiento de este registro. El plan urbanístico tiene carácter normativo de ser una norma jurídica. Normas que se le aplican todos los principios generales normativos. Tienen el rango de ley, una ley que se aplicará a un territorio concreto.

Clases de planes:

La ley de ordenación urbanística de Andalucía establece:

1.– Planes de ordenación del territorio. Se componen de plan nacional de ordenación y planes directores territoriales de ordenación.

2.– Planes generales de ordenación urbanística. Se componen de plan general de ordenación urbana, plan de ordenación intermunicipal y plan de sectorización

♦ Planes de desarrollo: desarrollan de forma concreta los planes anteriores, son:

– Plan nacional de ordenación.

– Planes especiales.

– Estudios de detalle.

* Catálogos.

Clasificación según interés cultural, artístico, paisajístico

PLAN NACIONAL DE ORDENACIÓN

La misión del plan nacional en primer lugar es proporcionarnos un esquema general capaz de dar sentido a las decisiones que se adopten en el ámbito de la ordenación del territorio. Se trata de evitar que existan movimientos de población espontáneos, evitando de esta manera las consecuencias de estos movimientos en las grandes ciudades (distribuyendo la industria a lo largo de todo el territorio).

Trata de planificar el lugar donde se van a desarrollar determinadas actividades para evitar que estas no estuvieran planificadas. Por ejemplo, plan de actividad nuclear.

Trata de evitar tensiones ínter territoriales llevando la industria y los centros de producción a lo largo de todo el territorio nacional.

Distintas clases de planes

*El primer puesto en la jerarquía de normativa de planes es el *Plan Nacional*. Como el plan nacional tiene un destinatario a todos los habitantes del territorio nacional , el órgano competente para elaborar esta ley serán las

cortes generales, senado y congreso de los diputados.

*En segundo lugar se encuentran los *planes directores territoriales de coordinación*. Normas leyes de rango inferior a los planes de ordenación nacional. Tarta de desarrollar el contenido de los planes nacionales de ordenación. Determina la estructura urbanística de un determinado territorio. Determina los criterios de planeamiento que tendrán que cumplir los planes inferiores, de acuerdo con las exigencias y las necesidades de las distintas regiones en las que se divide el territorio español. La principal misión es dirigir y coordinar la ordenación de un determinado territorio que se va a desarrollar por planes inferiores.

Contenido de los planes directores:

- Distribuye a lo largo de todo el territorio el uso y las actividades prioritarias.
- Fija o señala las áreas con limitaciones específicas (defensa nacional, medioambiente, vías de comunicación)
- Establece un conjunto de medidas obligatorias para proteger los recursos naturales, medioambiente, patrimonio artístico)
- Hace estas determinaciones para conseguir el bien que legitima.
- El plan director también establece un programa de actuación. Regula un conjunto de etapas que deberán de cumplirse para garantizar la ejecución de ese plan.

* Planes generales de ordenación urbanística.

*Limites a la competencia de los ayuntamientos

El plan general de ordenación urbana, los planes de sectorización el órgano competente son los propios ayuntamientos. Competencia sometida a un conjunto de limitaciones:

- Un ayuntamiento no podrá elaborar un plan incumpliendo un plan de rango superior
- Conjunto de normas situadas en un rango superior a los planes generales (normas de directa aplicación) aplicables en todo el territorio nacional, la competencia corresponde a la administración central del estado, que debe ser respetada por los planes de sectorización. Si esa norma incumple una norma de directa aplicación será nula de pleno derecho.

*Normas de directa aplicación:

- Ley de carreteras.
- Ley de costas.
- Normas del patrimonio artístico.
- Normas medioambientales.

Ley de carreteras:

Establece una serie de limitaciones al derecho de propiedad de una propiedad colindante a la carretera. Recae sobre el uso que se le puede dar a ese terreno.

En esa franja de suelo no se puede construir (128 m), autopistas, autovías

Zonas marítimas.

Si en un municipio hay edificios declarados como interés patrimonio artístico, los edificios colindantes van a tener también un uso limitado.

Normas medioambientales; aquellas áreas declaradas como parque natural, el uso de todo el suelo estará al interés de ese parque o reserva natural.

*Tercera limitación los Urbanísticos

Han de ser respetados al 100%. Artículo 10, artículo 17 de la LOUA, ha de ser respetada por los ayuntamientos de los usos que se le van a dar al suelo. Todos los municipios han de ser catalogados como suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Delimitación de las distintas clases y usos y que a esas clases de suelo se le pueden dar.

Hay que delimitar un territorio para viviendas V.P.O. según las necesidades de cada ciudad. Los planes generales de ordenación urbana han de delimitar los lugares reservados a sistemas generales.

Una superficie mínima de entre 5 y 10 m² por habitante para sistemas generales, parques y jardines públicos. Diseñar y determinar el lugar por donde va la infraestructura, equipamientos en beneficio del municipio y supramunicipal.

Determinar los usos a cada m² de suelo, densidad y volumen edificatorio que en cada territorio se pueda ubicar.

En el suelo urbanizable no sectorizado se deberá indicar que usos son incompatibles desarrollar en ese suelo. Indicar también el mecanismo para que en el futuro sus propietarios soliciten la sectorización.

Determinar los criterios para desarrollar los sistemas generales cuando se sectorice.

Suelo no urbanizable ! Si existe o no una especial protección. Normas para conservar el hábitat natural diseminados, artístico.

Los municipios que tengan una especial relevancia también estarán sometidos a una especial protección.

Artículo 10 LOUA (desarrollo de equipamientos)

Definir red de tráfico

Artículo 17 LOUA.

Distintas operaciones matemáticas que se imponen. Volumen edificatorio acorde con la finalidad pretendida por esos ayuntamientos. No superar 75 viviendas por hectárea. Reserva de suelo para dotación pública. (Pág. 1 LOUA Art. 17).

El plan general de ordenación urbana establece un conjunto de normas que nos dicen el uso que se le pueden dar a las distintas clases de suelo de un municipio. Planifica la ciudad que queremos conseguir: previsiones de crecimiento, y previsiones de crecimiento industrial. Se basa en el principio de simplificación (difícil de conseguir) y en el principio de proporcionalidad (distribuir los diferentes usos proporcionalmente a las características dichas)

Objetivos del plan general de ordenación urbana:

- Conseguir que la ciudad se desarrolle en todos los aspectos sociales, culturales,

económicos

- Que el desarrollo que se prevé sea sostenible, duradero y que garantice la buena calidad de vida.
- Vincular los usos que se le puedan dar al suelo a una utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Sometimiento de todo el suelo, instalaciones, construcciones al interés general.
- Determinar el contenido del derecho de propiedad cuando recae en el suelo con un fin: la utilidad pública.
- Garantizar la plena ejecución de la infraestructura pública; vías, parques, jardines
- Garantizar la justa distribución de los beneficios y cargas.
- Garantizar el retorno a la comunidad de la plusvalía que genera cualquier actuación urbanística.

El plan general de ordenación urbana debe conseguir:

- 1º. Elegir el modelo de ciudad a tener en el futuro.
- 2º. Elegir las soluciones a los problemas que la OU pueda presentar.
- 3º. Conseguir la perfecta integración de la ciudad en todos los aspectos sociales, económicos, relación con la vida de las personas
- 4º. Potenciar y defender una ciudad funcional. Rehabilitar y mejorar edificios históricos, instalaciones, servicios públicos,,,
- 5º. Que exista una integración y cohesión entre la ciudad vieja y la nueva.
- 6º. Mejorar el uso que se le puede dar al suelo de propiedad privada sometido a servidumbres públicas.
- 7º. Mantener y mejorar la tipología edificatoria de la ciudad.
- 8º. Atender la demanda de viviendas sociales o viviendas de precio tasado.

El interés general prevalecerá sobre los intereses particulares

Determinaciones del PGOU (contenido)

* Clasificar todo el suelo del término municipal:

- Suelo urbano (consolidado, no consolidado)

- Suelo urbanizable

- Suelo no urbanizable.

* Diseño de toda la infraestructura pública:

- Calles.

- Viales.

- Abastecimiento.

- Telecomunicaciones.

* Determinación del suelo para dotación pública.

* Delimitación del suelo para sistemas generales

- Reservado para realizar actividades que beneficien a toda la comunidad.

Estas tres determinaciones están condicionadas por las normas de directa aplicación y estándares urbanísticos.

*No sectorizado! directrices genéricas sobre sus usos hasta que se decida y se cambie.

- Clases de suelo.

- Subclases de suelo.

- Infraestructuras.

- Sistemas generales de uso supramunicipal.

- Equipamientos públicos.

*Plan de ordenación intermunicipal

Territorio que pertenece a varios ayuntamientos. Trátase y desarrollar un plan recogiendo todas aquellas determinaciones, compatibles de cada plan general de ordenación urbana de cada ayuntamiento.

Si pertenecen a una misma provincia suele ser aprobado por la diputación de la provincia.

*Plan de sectorización

De forma concreta y detallada suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Su objetivo es ordenar en el futuro el suelo urbanizable no sectorizado. Contiene las mismas directrices que el plan general de ordenación urbana.

Trata de cambiar la clasificación del suelo ordenando urbanística mente de forma detallada y exclusiva. El suelo urbano no sectorizado pasa a ser sectorizado y con el plan parcial se hace paso de suelo urbanizable sectorizado a suelo ordenado.

- Tres grandes bloques que tiene el plan general de ordenación urbana.
- Divide el suelo en tres grandes sectores; en cada sector se desarrolla un plan parcial.
- El plan parcial para cada sector que desarrolla hasta el 75% se haya
- Contenido:

- División del suelo
- Podrá o no contener sistemas generales.
- Viviendas sociales.
- Determinación de la infraestructura básica.

Planes de desarrollo (no ocupan jerarquía)

Desarrollan las determinaciones urbanísticas de los planes anteriores.

- Planes parciales
- Planes especiales.
- Estudios de detalle (nunca podrán contradecir una determinación de los tres planes anteriores por ser normas de rango superior)

Plan parcial de ordenación

Objetivo

Para cada uno de los sectores el suelo delimitado por los planes intermunicipales o en su caso el suelo urbano no consolidado. El plan parcial establece una ordenación detallada concreta de la determinación en las normas que desarrollan los tres planes anteriores.

Cabe la capacidad de cambiar solo en determinaciones no obligatorias (potestativas). También sirven para desarrollar sectores o territorios que están ordenados urbanística mente por el plan intermunicipal.

Determinaciones:

- Trazado y características de las vías de comunicación del sector.
- Concretar detallada y exhaustivamente como deben de ser las vías de comunicación de un sector.
- Delimitación de solares donde se van a poner los diferentes usos permitidos por los tres planes por ese sector (topología edificatoria, volumen edificatorio, volumen máximo edificable)
- Determinación del lugar exacto de la superficie del suelo que servirá para dotación pública, respetando estándares urbanísticos.
- Lugar físico del trazado de la infraestructura pública; agua, electricidad (por donde va,

como va).

- Plan de etapas (garantizar la construcción de todo).
- Proyecto económico o funcionario que permita a priori la viabilidad económica y no sea ruinoso para los propietarios de ese sector

LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 85 LOUA y siguientes.

Sistemas de ejecución del planeamiento. Principios generales. Administración pública es el órgano que tiene la competencia para regular y controlar la ejecución de cualquier instrumento de planeamiento siempre de acuerdo con la comunidad. Hay dos tipos de ejecución pública privada.

- Gestión Pública! Administración pública, cooperación, expropiación. Los ayuntamientos ejecutan los instrumentos de planeamiento. Obligado a ejecutar todos los actos necesarios, bien directa o indirectamente. Por vía de concesión administrativa o agente.
- Gestión privada! Los propietarios son los que hacen ellos mismos todas las actividades para llevar a cabo la ejecución de los instrumentos de planeamiento. La administración pública solo se encarga de controlar.

La ejecución del instrumento de planeamiento comprende los siguientes requisitos:

- Administración pública. Encargada de determinar el sistema de gestión.
- Administración pública tiene que aprobar el plan de etapas. Conjunto de fases sucesivas, financiación.
- Cuando se aprueba el instrumento de planeamiento la administración pública delimita las unidades de ejecución en las que se pueda dividir un territorio.
- Fijar que sistema de ejecución se va a fijar. Cooperación, expropiación
- Si el sistema elegido es la cooperación o la expropiación.
- La ejecución de las dotaciones públicas se llevará a cabo cuando se ejecute el proyecto de organización.
- La administración pública tiene la obligación de controlar y participar en la conservación de las obras de urbanización.

Formas de gestión de la actividad de la administración pública

La administración pública asume la obligación de desarrollar la actuación, la ejecución bien directa o indirectamente, en cualquier caso esta obligado a:

- Tramitar y aprobar los actos de ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Desarrollar las actuaciones de control, vigilancia, actividad sancionadora.
- Asumirá directamente todas estas funciones o creará las gerencias de urbanismo que son las que asumirán todas esas funciones.
- Asume todas las competencias por ley, excepto la concesión de cualquier tipo de licencia (licencia de obras)
- Las gerencias urbanísticas son creadas por los ayuntamientos.

*Funciones:

- Redactar, ejecutar y proponer al ayuntamiento, cualquier proyecto, planeamiento, etc.

– Función de las gerencias del urbanismo; gestionar todo el patrimonio nacional y público municipal.

*Gestión privada

– Son los propietarios afectados.

– Encargadas de llevar a cabo los planes de ejecución con el control de la administración pública.

– Consorcio urbanístico. Cumple la misma función de redactar y proponer al ayuntamiento la aprobación de un plan de sectorización.

*Proyección de urbanización

Art. 98 Ley suelo.

- Proyecto de obras y finalidad.
- Llevar a la práctica las decisiones y determinaciones que tenga el instrumento de planeamiento que estemos desarrollando.
- Determinar el contenido técnico de las obras, parques, jardines, arbolado previamente aprobado por el ayuntamiento.
- El solar futuro responderá del pago del costo (especie de hipoteca legal), de urbanización.
- El propietario también estará obligado a pagar en función de su cota de participación. Gastos a pagar, aquellos que sean necesarios.
- Calles, viales, acerado, instalaciones en el subsuelo, saneamiento. Servicio público, agua potable, agua para riego, hidrantes
- Obras de instalación de suministro de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones.
- Ajardinamiento, parques, jardines, mobiliario urbano.
- Partida de gastos para indemnizar a los propietarios de edificios de instalaciones y construcciones fuera de ordenación que sea necesario demoler.
- Supuesto que en la unidad de ejecución existan casas habitadas durante la fase del proyecto de ejecución habrán de buscarle un alojamiento y realojarlos si esas casas no son compatibles con el nuevo plan. Los gastos de alojamiento y realojamiento también se incluyen en el proyecto de urbanización.
- Obras de urbanización de los sistemas generales.

*Reparcelación

Consiste en la agrupación o reestructuración de fincas parcelas o solares, que se encuentran dentro de una unidad e ejecución o dentro de un sector, para proceder a su nueva división de acuerdo con el contenido del instrumento de planeamiento.

Ejemplo:

Total: 1.000.000 m² !3.000.000 m² Volumen techo

*Objetivos de la reparcación

- Regularización de las fincas existentes.
- Proceder a la justa distribución de los beneficios y de las cargas que se deriven de la ejecución de los

instrumentos de planeamiento.

- Localizar el volumen edificable construido.
- Parcela donde se ubique el 10% del aprovechamiento lucrativo cedido al ayuntamiento.
- Adjudicar a los propietarios el volumen techo de acuerdo con su participación.
- Reparcelación e forma forzosa o

*Procedimiento administrativo de reparcelación

Proceso de aprobación de un proyecto de reparcelación:

- Se publica en el boletín oficial de la provincia, en el BOJA y se da a cada uno de los propietarios para que puedan formular alegaciones, errores, proponer otro proyecto
- Los propietarios deberán de acreditar su titularidad. En el caso de que no lo haga, será el propio ayuntamiento el encargado de aportarla.
- Plazo de 15 días para aportar las alegaciones estimadas.

* Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación

- Transmisión al ayuntamiento del solar donde se ubicará el 10% del aprovechamiento medio.
- Subderogación de todos los propietarios afectados de la titularidad libres de carga y gravámenes que le correspondan. Todas las parcelas responderán del incumplimiento de su propietario al pago del costo de ejecución de las nuevas parcela.

* Unidades de ejecución

- Delimitación de una unidad de ejecución por parte del ayuntamiento, se tiene que realizar teniendo en cuenta que desde el punto de vista Técnico y económico sea rentable y económicamente viable desarrollar aquel territorio.

Existen tres sistemas para gestionar urbanística mente una unidad de ejecución:

- Expropiación (gestión pública)
- Cooperación (gastos pagados por los propietarios, gestión pública)
- Reparcelación (gestión privada)

Por lo general se utilizara el sistema de cooperación por costumbre.

*Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación

Sociedades sujetas de derecho público formadas por los propietarios de una unidad de ejecución. Los propietarios cederán al ayuntamiento todas las infraestructuras públicas. Propiedad pública.

***Sistema de expropiación**

Se usa cuando existen razones de urgencia. Se realiza forzosamente.

* Procedimiento ordinario de expropiación (carácter urgente).

– Cuando se han determinado la relación de afectados se inicia la segunda fase,

determinación de los bienes de mercado. La administración pública determina el valor

del mercado o la administración y el particular se ponen de acuerdo. Habrá finalizado el expediente y se toma posesión del bien.

– Caso en el que la administración y el afectado no se ponen de acuerdo:

El expediente se llevará al tribunal especial de valoraciones y ellos habrán de determinar el valor del mercado de los bienes. Dicha valoración podrá ser recurrida.

* Procedimiento Especial de expropiación (carácter urgente)

– La primera fase es igual que el sistema ordinario, la única diferencia es lo que se introduce.

– Segunda fase, ocupación directa.

– Tercera fase, pago del justo precio.

* Ejecución:

– Gestión directa por el ayuntamiento.

– Gestión indirecta, contratando a terceras personas agente urbanizador aportado por empresas que regulan el proceso urbanístico.

***Sistema de Cooperación**

Existe una participación del propietario en la gestión del proyecto urbanístico a diferencia de la expropiación. Los propietarios se asocian. El ayuntamiento lleva a cabo las obras.

- Por gestión directa ! a través de empresas municipales
- Por gestión indirecta ! siempre que exista un agente urbanizador se elegirá a este.
- Funciones del propietario:

– Pagar las facturas de ejecución del proyecto de edificación.

– Controlar el desarrollo del proyecto de urbanización.

El sistema de cooperación comienza con el proyecto de reparcelación y dentro se elabora el proyecto de urbanización y se adjudican bienes y cargas en partes proporcionales a su intervención. Los propietarios afectados forman una *asociación administrativa*.

Serán los que tendrán obligatoriamente que comprar aquellas parcelas por expropiación de aquellas que no se han adherido a la junta de compensación. La reparcelación y el proyecto urbanístico lo llevara a cabo el ayuntamiento.

* Elección de un sistema

La realiza el ayuntamiento y se especifica en el plan general de ordenación urbana. Se suele elegir el sistema

de compensación donde el propietario toma participación.

Si prevalece la urgencia se elegirá el sistema de expropiación. Si no interesa la Intervención de los propietarios se utilizará el sistema de cooperación.

El sistema residual es cuando un sistema de cooperación se puede convertir en un sistema de expropiación por expropiatoria.

El sistema de expropiación nunca podrá convertirse en sistema de cooperación.

***Sistema de Compensación**

Sistema en el que todos los propietarios dentro de un sector se unen formando un sistema de compensación; presentarán asociado un proyecto de reparcelación que **garantice una distribución equitativa de beneficios y cargas** de cualquier actuación urbanística. Se cederá gratuitamente a favor del ayuntamiento un 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución (*) de cesión obligatoria como participación de la comunidad en plusvalías generadas por gestión urbanística.

Artículo 129 LOUA. Características:

- Los responsables de su ejecución aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita realizando en cada caso unidades de ejecución. La administración actuante y los responsables de la ejecución se unirán en la junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo propietario.
 - El sistema de compensación comporta la reparcelación, pudiendo esta ser forzosa para la justa distribución de los bienes y las cargas. Los gastos de gestión no podrán ser superiores al 10% del total de los de la urbanización.
 - Los propietarios que no lo hubiese echo con anterioridad deberán decidir tras la aprobación inicial de los estatutos si participan o no en la gestión del sistema optando por una de las siguientes alternativas:
- Participar en la gestión adhiriéndose a la junta de compensación y asumiendo las cargas y gravámenes que le correspondan.
 - No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución que se trate.

*Iniciación del S. Expediente.

- Presentación del proyecto de reparcelación.
- Propietarios afectados solicitarán el proyecto de reparcelación
- Cuando un agente los solicite
- La junta ha de elaborar:

1.- Estatutos

2.- Bases de la actuación urbanística.

Contemplar determinaciones urbanísticas derivadas del plan a desarrollar (características, uso, estética)
Comprende:

- Relación de los propietarios afectados adheridos.
- No adheridas.
- Oferta de compra de parcelas del propietario no adherido, sino acepta se inicia el proceso de

expropiación.

- Distribución equitativa de cada propietario en función al coeficiente de participación.
- Estudio económico, fiabilidad del proyecto urbanístico.

Sistema de compensación como instrumento para llevar a cabo.

El sistema de compensación es un instrumento donde todos los propietarios de las fincas dentro de un sector se unen formando la junta de compensación. A través de este sistema, se establecerá el proyecto de reparcelación para el reparto equitativo de beneficios y cargas. Se cederá al ayuntamiento el 10% de los solares resultantes del aprovechamiento medio del sector. Se cederá gratuitamente al ayuntamiento el suelo para infraestructura básica y dotaciones públicas. Se ejecutará el proyecto de urbanización, entregando a los propietarios los solares resultantes de la reparcelación en función del coeficiente de participación, pagando equitativamente los costes de la obra de urbanización.

Artículo 129 Compensación LOUA.

Compensación: Unión de todos los propietarios; T.prop. $A+B+C+D+E$.

Primer objetivo. Proyecto de reparcelación, distribución equitativa y justa de beneficios y cargas Art. 147 Constitución.

Carga! ceder suelo gratuitamente al ayuntamiento.

El coeficiente de participación se distribuye:

Ejemplo: Total! 2.000.000 m²

A! 400.000 m² ! 20%

B! 300.000 m² ! 15%

C! 900.000 m² ! 45%

D! 300.000 m² ! 15%

E! 100.000 m² ! 5%

A continuación se efectuará el proyecto de urbanización.

Antes de hacer los proyectos, hay que hacer las bases de actuación urbanística. Solo cuando todas las parcelas formen parte de una junta, se puede ejecutar la reparcelación; si un propietario se negara, esta finca se podrá expropiar.

Características del sistema de compensación

- Aportar de forma gratuita los terrenos al ayuntamiento.
- Los propietarios pagarán el coste de urbanización del sector.
- Llevar a cabo toda la actividad de ejecución del planeamiento. La junta ejecuta el proyecto y la administración la fiscaliza.
- El sistema de compensación lleva a cabo el sistema de reparcelación.
- Los propietarios de las fincas originarias incluidas dentro del sector deben adherirse a la junta de

compensación participando en el proceso.

- Para el caso de propietarios que no quieran adherirse, el ayuntamiento podrá expropiar el suelo afectado.
- Ejecutar el proyecto de urbanización.
- Se adjudica a los propietarios el suelo que le corresponde.
- Se cede al ayuntamiento el solar donde se ubicará el 10% del aprovechamiento total del sector.

*130 Ley de ordenación urbanística.

Iniciativa para el sistema de compensación:

- Corresponde al propietario único (si lo hay, no es necesario acudir a la junta)
- La totalidad de los propietarios de las fincas originarias, elaboración de un convenio urbanístico.
- Los propietarios de las fincas originarias, al menos representarán el 50% de la superficie de ejecución.
- Cualquier persona física, jurídica, dictará al ayuntamiento la elección del sistema de compensación.
- Quien la hubiere presentado, presentará al ayuntamiento una serie de proyectos de estatutos que regularán el funcionamiento interno de la junta de compensación y un proyecto de las bases de determinación urbanística que luego se desarrollarán en el proyecto de urbanización.
- Se invitará a los propietarios que no se han unido a la junta a que lo hagan, de no hacerlo voluntariamente la junta solicitará al ayuntamiento la expropiación a favor de la junta. El ayuntamiento antes de expropiar ofertará un precio a los propietarios, si se niegan se procederá a los expedientes de expropiación. Una vez expropiados los terrenos la junta podrá disponer de la totalidad de los terrenos e iniciar al proyecto de urbanización.
- Se podrán presentar alegaciones.

Efectos acto administrativo del sistema de compensación

- Provoca la afección real de la finca originaria, al pago de los costes de urbanización. Si el propietario no paga la finca podrá ser objeto de subasta.
- La junta de compensación, artículo 134 LOUA: Asociación, persona jurídica, pública, formada por personas privadas con plena capacidad de obrar desde el mismo instante en el que se inscribe.
- Órgano directivo: dirige todo el proceso. Asume toda la responsabilidad directa de todas las obras de urbanización al ayuntamiento.
- Actúa, tiene pleno derecho poder dispositivo sobre la finca originaria cuyos titulares forman parte de la junta.
- Aquellas fincas expropiadas, los propietarios serán la junta de compensación.
- Por el sistema de compensación el ayuntamiento delega en los propietarios la ejecución del planeamiento.
- Las normas de régimen interno estarán reguladas en los estatutos.
- La reparcelación será voluntaria por la junta de compensación, caben dos posibilidades: a) Reparcelación forzosa. Se inicia el expediente de expropiación. Una vez que la junta de compensación adquiere la reparcelación, esta tiene el poder sobre la finca. El proyecto de reparcelación es el único instrumento para distribuir equitativamente el solar. Requiere el voto favorable de al menos el 50% de los propietarios titulares de al menos el 50% de la superficie o la unidad de ejecución. Una vez aprobada la reparcelación la junta tendrá 2 meses para empezar a ejecutar dicha reparcelación. El acto de reparcelación lleva consigo ceder al ayuntamiento todos los terrenos de cesión gratuita que correspondan.

Cuando no se consigue la aprobación el ayuntamiento podrá aprobar el proyecto de reparcelación.

Artículo 137 LOE. Transmisión de los terrenos de las nuevas fincas resultantes, donde se aprovechará aquel volumen edificable y las nuevas descripciones de los nuevos solares. Es posible que cuando todos los

propietarios se ponen de acuerdo se puede hacer un convenio urbanístico.

Cabe la posibilidad de que el ayuntamiento ejecute el sistema de cooperación, si el 100% de los propietarios lo solicitan al ayuntamiento. La ley es favorable de que se ejecute el sistema de compensación. Es posible hacer un cambio formando un convenio con el ayuntamiento.

Ejecución de las dotaciones públicas

Los propietarios cederán gratuitamente al ayuntamiento la infraestructura básica de la unidad de ejecución, calles, parques, bibliotecas

El suelo destinado a dotación pública se puede obtener:

1º Cuando estén incluidas dentro de un sector mediante la cesión obligatoria y gratuita por la vía de la compensación o la ejecución. También mediante la expropiación del suelo u ocupación directa.

2º Vía de transferencia de aprovechamiento urbanístico. El suelo se cede y el propietario adquirirá otro suelo con valor igual al suelo para dotación pública.

Las obras de urbanización que correspondan a las dotaciones públicas se realizarán de acuerdo con el instrumento de planeamiento que se este realizando.

Ejecución de las obras de edificación

*Edificaciones de parcelas y solares 148 LOE.

La ejecución de un instrumento de planeamiento no termina con la ejecución del proyecto de reparcelación y urbanización sino cuando hayan finalizado las obras de edificación, cuando se haya finalizado en los plazos de tiempo fijados.

No podemos hacer especulación del suelo. Deben de construirse dentro del plazo de tiempo fijado. El derecho de edificar corresponde al propietario después de finalizar el proyecto de urbanización.

Tienen la consideración de solares, las parcelas de suelo urbano dotadas de todos los servicios que determinan la ordenación urbanística:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y eléctrico con caudal suficiente para la edificación.
- Evacuación de aguas negras a la red pública.
- Señalar alineaciones y rasante que permitan determinar el área concreta donde se ubicará el edificio que va a consumir aquel volumen edificatorio asignado.

Requisitos para ejecutar la edificación

- Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo, cumplimiento por parte del titular de los solares de todos los deberes legales urbanísticos.
- Podemos edificar cuando previamente se haya ejecutado el proyecto de urbanización en su totalidad o cuando el ayuntamiento autorice la ejecución simultánea. Primero edificaremos y luego urbanizaremos.

Ejecución de las obras de edificación. Artículo 148 LOUA

La ejecución de los instrumentos tiene su culminación mediante las obras de edificación que son la materialización del aprovechamiento del volumen edificable. Estas edificaciones deberán ejecutarse en los plazos de tiempo fijados. El derecho a edificar y el deber de edificar corresponde al propietario del suelo o a aquella persona que no siendo propietario tiene derecho a edificar.

Tienen la condición de solares las parcelas dotadas de todos los servicios y características que el instrumento de planeamiento determine, como mínimo:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica con caudal suficiente para la edificación.
- Servicio de saneamiento.
- Que la parcela tenga señalada las alineaciones y las rasantes.

Para poder proceder a la edificación es necesario que este determinado el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a un solar y que este ejecutado el proyecto de urbanización. Para el caso de ejecución simultánea, que este garantizada mediante un aval bancario el importe de la ejecución.

En el caso del cumplimiento de tiempo y el propietario no haya iniciado la obra, inclusión de este solar en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas. Faculta al ayuntamiento para exigir al propietario el cumplimiento del deber de edificar, plazo máximo de un año. En el caso de que no se haga, subasta de ese solar.

Conservación de obras y construcciones

El proceso de ejecución de un sistema de ejecución urbanística culmina cuando finaliza el proyecto de urbanización. El deber de conservar esas obras ejecutadas compete al ayuntamiento y a los propietarios afectados mas directamente.

Las obras de urbanización finalizadas deberán cederse gratuitamente al ayuntamiento. A partir de la recepción, el ayuntamiento pasa a ser propietario y a ser de dominio público tales obras de urbanización. Solo el ayuntamiento tendrá el deber de conservarla a partir de la recepción por este. Hasta ese momento el responsable de conservación será la junta de compensación.

Entidad urbanística celebradora de conservación; formada por todos los propietarios mas afectados por las obras de urbanización de dominio público. Las entidades serán presididas por un agente del ayuntamiento. La participación de los propietarios de los solares en estas entidades urbanísticas colaboradoras en función al coeficiente de participación que cada uno de los propietarios tenía en la reparcelación previa existente que hubo.

*** Recepción de obras por el ayuntamiento. Artículo 154 LOUA**

Se realiza primero la recepción provisional para comprobar por parte del ayuntamiento el buen estado de las mismas y después se hará la recepción definitiva.

*** Las obras de edificación. Artículo 155 LOE**

Todos los propietarios tienen el deber de mantener en condiciones de seguridad de salubridad y de ornato público. Deberán realizar todo tipo de obras de mantenimiento y conservación necesarias. El ayuntamiento esta facultado para exigir este deber. Para el caso de que los propietarios hagan caso omiso, será el ayuntamiento quien elabore tales obras de conservación repercutiendo sobre el propietario el importe de las mismas.

Licencia urbanística de obras. Artículo 168 LOUA

La administración pública, el ayuntamiento, la comunidad autónoma tiene competencia exclusiva en materia de ordenamiento urbanístico.

La administración pública tiene los siguientes poderes:

- Intervenir preventivamente en todo tipo de actos de edificación de uso de suelo, subsuelo y vuelo.
- Poder para inspeccionar la ejecución de todos los actos antes mencionados.
- Poder para que se cumpla siempre el contenido y las determinaciones de las leyes.
- Poder para sancionar a aquellas personas que hayan infringido aquellas ordenaciones urbanísticas.
- El ayuntamiento está legitimado para todo tipo de actos urbanísticos, siempre que exista un instrumento de planeamiento que lo autorice.
- Siempre que se presente un proyecto aprobado.
- Siempre que se obtenga la licencia que apruebe ese proyecto y permita la ejecución del proyecto.
- Licencia que autoriza la posibilidad de desarrollar una actividad en una vivienda o local general (licencia de apertura)

Existen tres licencias que permiten disfrutar del aprovechamiento urbanístico:

- ◆ Licencia urbanística de obras: acto administrativo aprobado por el alcalde donde sin perjuicios del derecho de propiedad se autoriza la ejecución de un proyecto de obras (proyecto básico, proyecto de ejecución) de un proyecto de urbanización, así como el desarrollo de una actividad determinada. El proyecto de urbanización contempla la ejecución de las calles e infraestructuras generales. La licencia es un acto de control previo de la actividad que se vaya a desarrollar. Actos sometidos a una licencia urbanística de obras:
 - ◇ Parcelaciones.
 - ◇ Reparcelaciones.
 - ◇ Movimientos de tierra.
 - ◇ Explotación de canteras.
 - ◇ Obras de infraestructuras.
 - ◇ Obras de edificación de toda clase de instalaciones.
 - ◇ Ocupación y primer uso de edificios.
 - ◇ Obras ya sean de nueva planta.
 - ◇ Cualquier tipo de actividad que se establezca en los instrumentos de planeamiento.

La obra pública está exenta de la preceptiva licencia de obras. Competencia exclusiva del alcalde.

***Procedimiento de otorgamiento de una licencia de obras**

– Solicitud del propietario del suelo que vaya a construir, para hacer uso del suelo, subsuelo o vuelo.

- Junto a la solicitud del proyecto básico y proyecto de ejecución visado por el colegio profesional y siempre acompañado del estudio de seguridad y salud.
- Una vez presentados estos documentos se realizará un informe técnico y jurídico por parte del ayuntamiento para confirmar que ese proyecto básico y de ejecución cumplen perfectamente las determinaciones de la legislación urbanística vigente.
- Desde que se presenta la solicitud el ayuntamiento ha de contestar en el plazo de tres meses, en el caso de que no conteste se considerará otorgada por silencio administrativo. No obstante el comienzo de ejecución de la obra deberá comunicarse como mínimo 10 días antes al ayuntamiento.

- La otorgación o denegación de la licencia ha de estar justificada.
- Artículo 173 LOUA. Las licencias se conciben con carácter temporal. Se otorga un plazo, superado este sino se ejercita la obra se podrá iniciar el expediente administrativo de caducidad de la obra.
- Nunca habrá un plazo superior de un año para iniciar la obra ni de tres para ejecutarla. No obstante el ayuntamiento podrá prorrogar este plazo cuando el solicitante lo pida. Si no se terminan las obras en los plazos fijados y no se piden las prorrogas el ayuntamiento podrá iniciar el expediente de caducidad.

86

•