

## **FUENTES DEL DERECHO**

Son aquellas por las cuales se crean las normas jurídicas y se dan a conocer a las personas.

Existen dos tipos:

- Directas: Aquellas que encierran en sí misma una norma jurídica.
- Indirectas: Aquellas que ayudan a la aprobación y aplicación de una norma jurídica.

El Código Civil expresa: Son fuentes del derecho, la Ley, la Costumbre y los Principios generales del derecho.

**LA LEY:** es toda disposición obligatoria que nace del poder legislativo.

El poder legislativo en España reside en Las Cortes Generales, que están formadas:

- **Congreso de Diputados**, formado por 300–400 diputados, elegidos durante periodos de 4 años en proporción a los votos obtenidos en las elecciones generales.
- **Senado (Cámara alta)**, Órgano de representación territorial. Son 4 por provincia, Mallorca, Gran Canaria y Tenerife 3, Ceuta y Melilla cuentan con 2 y las demás islas 1.

Una ley se puede obtener de tres formas:

- Proyecto de Ley (lo hace el gobierno)
- Proposición de Ley (lo hacen otros grupos parlamentarios, el Senado o las Comunidades Autónomas)
- Iniciativa Popular (lo realiza el pueblo. La constitución exige que se recojan al menos 500.000 firmas)

Proceso de elaboración de una Ley:

Se presenta una proposición de Ley al Gobierno y este realiza un proyecto de Ley y lo presenta a las Cortes Generales.

En el Congreso de diputados se nombra a un grupo especializado en el tema que lo estudia y tras esto lo presenta ante todos los Diputados. Si el Congreso lo aprueba lo presenta al Senado.

El Senado tiene un plazo de para pronunciarse de 2 meses si es por la vía ordinaria y 20 días si es por la vía de urgencia. El Senado puede aprobarlo directamente o realizarle ENMIENDAS, que pueden ser:

- A LA TOTALIDAD.– Propone que todo el proyecto sea cambiado.
- A LO ARTICULADO.– Propone que se cambien los artículos señalados.

Realizadas las enmiendas lo devuelve al Congreso, este lo corrige y lo vuelve a presentar al senado.

Una vez aprobado el Rey tiene 15 días para sancionarla (convertirla en Ley dándole fuerza de obligar).

Tras la sanción llega la promulgación (darla a conocer a los que imparten las leyes) y por último se publica en

el BOE. Una Ley pasa a formar parte del ordenamiento jurídico, es decir, entra en vigor, a partir de su total publicación en el BOE tras un periodo de 20 días a no ser que en ellas se disponga otra fecha.

**LA COSTUMBRE:** Conjunto de actividades que se han tomado repetidamente frente a situaciones jurídicas no reguladas exactamente por la Ley y que adquieren fuerza de obligar.

La costumbre se diferencia de la Ley:

- en su origen, la costumbre es espontánea y nace del pueblo, mientras que la Ley es elaborada y nace del poder soberano del Estado.
- en su forma, la costumbre es no escrita, se manifiesta por actos, mientras que la Ley es escrita y se manifiesta de forma expresa.

Existen tres tipos de costumbres:

- Según la Ley.– La costumbre coincide con la Ley, así que se aplica la Ley.
- Contra la Ley.– La costumbre es contraria a la Ley, así que se aplica la Ley.
- Fuera de la Ley.– No hay Ley que coincida con la Costumbre, así que se aplica la Costumbre.

La Costumbre solo se aplicará en defecto de Ley.

La Costumbre se aplicará siempre que no sea contraria a la Ley, moral y orden público.

La Costumbre tiene que ser probada, es decir, ser defendida ante un juez y este probar que verdaderamente esa es la costumbre del lugar.

**PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO:** Son aquellas normas que han venido siendo observadas escrupulosamente desde tiempo inmemorial.

El Código Civil expresa: Los Principios Generales del Derecho se aplicarán en defecto de Ley o Costumbre sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico

Son Principios Generales del Derecho:

- Principios del Derecho Natural.
- Principios Tradicionales de Autonomía.
- Principios Políticos.

### **LEY ORGÁNICA Y LEY ORDINARIA**

De acuerdo con la Constitución Española las normas emitidas por el poder Legislativo, asumen la forma de Ley Orgánica o Ley Ordinaria, diferenciándose ambas fundamentalmente por dos aspectos: la forma de entrar en vigor y la materia que tratan.

En cuanto a la **forma de entrar en vigor**, para la aprobación de una Ley Orgánica es estrictamente necesario la mayoría absoluta del Congreso (la mitad + 1) de la aprobación final del proyecto, e igual ocurre cuando hayan de ser modificadas o derogadas en su caso.

Mientras que para la aprobación de la Ley Ordinaria tan solo es necesaria la mayoría simple de votos de los asistentes a la sala ese día.

En cuanto a la **materia que tratan**, la Constitución expresa: Ha de ser objeto de Ley Orgánica:

- Los principios fundamentales y libertades públicas.
- Los Estatutos de autonomía de las Comunidades Autónomas.
- El Régimen electoral General.
- Las demás dispuestas por la Constitución como son: el defensor del pueblo, la sucesión, abdicación y renuncia de la corona y ciertos tratados internacionales.

Debido a la materia que tratan y a la forma de entrar en vigor, las Leyes Orgánicas se sitúan jerárquicamente por debajo de la Constitución, pero por encima de las Leyes Ordinarias.

Con esto la Constitución consigue que ciertas cuestiones particularmente espinosas sean objeto de una forma legal y al estar garantizada por una mayoría absoluta parlamentaria da mayor estabilidad que una Ley Orgánica.

### **DECRETO LEGISLATIVO Y DECRETO LEY**

Pese a la formulación y general aceptación de la división de poderes entre el legislativo, judicial y ejecutivo, en todos los países el poder ejecutivo cuenta con la posibilidad de dictar normas con rango de ley; en nuestro país este fenómeno recibe el nombre de DECRETO LEGISLATIVO (O REAL DECRETO) Y DECRETO LEY.

#### **DECRETO LEGISLATIVO O REAL DECRETO.**

Nuestra Constitución permite que el poder legislativo, es decir las Cortes Generales, puedan delegar en el gobierno la posibilidad de dictar normas con rango de Ley, siempre que dicha delegación se realice:

- De forma expresa, es decir por escrito.
- Para materia concreta.
- Con fijación de plazo para su ejercicio.

La finalidad de estos decretos-legislativos pueden ser:

- La creación de un texto articulado, en este caso se otorga mediante una Ley de bases (Requisitos para la creación de un texto articulado) técnica ya seguida desde 1882 para la creación del Código Civil.
- La fundición de varios textos ya existentes, en este caso la delegación se otorga mediante una Ley Ordinaria.

#### **DECRETO LEY.**

En este caso no es la Constitución la que posibilita que el gobierno cree normas con rango de Ley, si no que son las propias Cortes Generales las que otorgan esa posibilidad al gobierno, **en caso de extraordinaria y urgente necesidad**, ya que el poder legislativo posee cierta lentitud aun cuando se opte por la vía de urgencia.

Cabe destacar que esta delegación puede realizarse siempre que no sea para materia reservada a Ley Orgánica.

La Constitución califica acertadamente estos decretos-leyes como provisionales, para evitar así que los Gobiernos caigan en la tentación de gobernar a las espaldas de las instituciones políticas, además dichos decretos deben ser sometidos al Congreso de Diputados en un plazo inferior a 30 días, para que dicho órgano se pronuncie por su aceptación o derogación.

### **ELEMENTOS ESENCIALES DEL NEGOCIO JURIDICO**

Son aquellos imprescindibles para que sea válido el negocio.

El Código Civil expresa: No hay contrato si no ocurren los siguientes requisitos:

- Consentimiento de las partes contratantes.
- Objeto cierto que sea materia de contrato.
- Causa de la obligación que se establezca.

### **CONSENTIMIENTO**

Para dejar prueba de ello, la voluntad debe quedar debidamente manifestada, de forma expresa, tácita, simulada o representada.

No tienen capacidad para realizar un contrato los menores no emancipados y los incapacitados.

La voluntad ha de ser libre, si no estaría viciada.

El Código Civil expresa: Será nulo todo contrato cuyo consentimiento haya sido prestado por error, dolo, violencia e intimidación.

**ERROR**, es el consentimiento equivocado o total desconocimiento de una cosa. Influye en la voluntad del que lo sufre, moviéndolo a obrar de modo distinto de cómo lo habría hecho de no ocurrir el error.

Los errores pueden ser:

&ESENCIALES.–recaen sobre los elementos esenciales del negocio jurídico y por lo tanto lo invalidan. Son:

- Los que recaen sobre la sustancia de la cosa que fuera objeto de contrato o sobre las condiciones de la misma que hubiesen movido a celebrarlo. Los errores sobre las cualidades del objeto pueden ser en cualidad o en cantidad.
- Los que recaen sobre la persona, cuando la consideración a ella hubiese sido la causa principal de celebración del contrato. Pueden ser en cualidad o identidad.

&ACCIDENTALES.–recaen sobre los elementos accidentales del negocio jurídico y por lo tanto no lo invalidan. Son aquellos que:

- Recaen sobre el negocio (uno vende y el otro acepta creyendo que se lo da)
- Sobre la existencia del objeto (se vende una casa y se ha derrumbado)

- Sobre los motivos que llevan a cada parte a contratar.
- Error de cálculo, el cual solo dará lugar a su corrección.

**DOLO**, es todo fraude, engaño o artificio por el cual se induce a una persona a realizar un contrato que de otro modo lo habría hecho en distintas condiciones.

El Dolo puede ser causante o incidental.

**&DOLO CAUSANTE.** –invalida el contrato ya que recae sobre los elementos esenciales del mismo. Son requisitos del solo causante:

- La existencia de engaño producida por cualquier medio.
- La intención o consciencia de producir engaño.
- La influencia del engaño sobre el negocio jurídico.
- Que venga de una de las partes contratantes.

**&DOLO INCIDENTAL.** –no invalida el contrato porque recae sobre los elementos accidentales del negocio jurídico. Son requisitos del dolo incidental:

- Influir sobre las condiciones más o menos favorables del contrato.

El dolo incidental solo dará lugar a obligar al que lo emplea a indemnizar al que lo sufrió por daños y perjuicios.

**VIOLENCIA**, con este nombre se conoce tanto a la fuerza como al miedo, pero se diferencian en que una actúa sobre los medios materiales de los que nos valemos para realizar el contrato y el otro actúa sobre el ánimo.

Es la coacción material que se hace a una persona para manifestar una cierta voluntad, por lo que impide que el negocio nazca.

**INTIMIDACIÓN**, es la amenaza de un mal dirigido hacia una persona para inducir la por el miedo, a emitir una cierta declaración de voluntad. Produce un estado de libertad incompleto, pero no suprime la voluntad, ya que podemos optar por el mal con que se amenaza o la declaración de voluntad.

Para que la intimidación pueda viciar la voluntad:

- Que el mal con que se amenaza sea un mal injusto.
- Que el mal con que se amenaza sea inmediato y grave para que se elija la declaración de voluntad como mal menor.
- Que el mal sea racional y fundado, por esto no se aprecia fundado el temor reberencial o de desagradar a las personas a las que debemos sumisión y respeto.

## **OBJETO DEL NEGOCIO**

Es la materia de la relación sobre la cual convergen el poder del sujeto activo y la obligación del sujeto

pasivo, constituido principalmente por cosas o actos humanos (prestaciones y/o servicios). Requisitos a cumplir:

- Tiene que ser posible.
- Tiene que ser lícito con respecto a las cosas y en relación de los servicios.
- Será existente tanto en el futuro como en la realidad.
- Tiene que ser determinado o determinable.

### **CAUSA DEL CONTRATO**

Es el fin objetivo de cada tipo de contrato, distinto de los móviles o motivos que llevaron a cada parte a contratar.

La expresión de una causa falsa dará lugar a la nulidad del contrato si no se probase que está fundada en otra verdadera y lícita.

Por lo tanto la causa del contrato debe **existir, ser verdadera y lícita**.

### **ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL NEGOCIO JURIDICO**

Son tres: término, modo y condición.

**CONDICIÓN**, determinación de la voluntad que hace depender la eficacia inicial o la resolución de los efectos del contrato, de la realización de un suceso futuro e incierto.

La condición ha de ser incierta y establecida arbitrariamente por el sujeto.

Las condiciones imposibles, contrarias a las buenas costumbres o prohibidas por las leyes, darán lugar a la nulidad de la obligación que de ellas depende.

**TÉRMINO**, se llama así al momento en el que el negocio debe comenzar a producir sus efectos o en su caso, cesar de producirlos.

**MODO O CARGA**, declaración accesoria de la voluntad añadida a un negocio jurídico a título gratuito, por la cual se impone al adquirente la obligación de realizar unas prestaciones.

No cabe modo en los negocios a título oneroso, únicamente se pueden establecer en los actos de libertad, ya sean intervivos o mortis-causa.

### **MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

El Código Civil expresa: La propiedad se adquiere por ocupación. La propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por la Ley, por donación, por sucesión testada o intestada, por ciertos contratos por medio de la tradición. También puede adquirirse por medio de la prescripción.

**POR LEY, POR DONACIÓN**, la donación es un acto de libertad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que lo acepta. La donación de cosa mueble se puede hacer por escrito o verbalmente. Para que la donación de cosa inmueble quede válidamente constituida debe hacerse mediante escritura pública.

**POR SUCESIÓN TESTADA O INTESADA**, la sucesión se difiere por la voluntad del hombre manifestada en testamento y a falta de este por las disposiciones de la Ley, la primera se denomina testamentaria y la segunda legítima.

La herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extinguen con su muerte.

**POR CIERTOS CONTRATOS POR MEDIO DE LA TRADICIÓN**, es la entrega de la posesión con ánimo de transferir la propiedad.

Tipos de tradición:

- Real.– entrega de la cosa.
- Simbólica.– se entrega otro objeto (ej. Entrega de llaves de una casa)
- Instrumental.– mediante escritura pública.

**POR PRESCRIPCIÓN**, es decir, por el paso del tiempo. Por la prescripción se adquiere, de la manera y condiciones establecidas por las leyes, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del mismo modo los derechos y las acciones de cualquier clase que sea.

Para la prescripción del dominio y demás derechos reales debe poseerse la cosa con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la Ley.

Tipos de prescripción:

&ORDINARIA.– Se necesita poseer la cosa con buena fe y justo título, que sea pública, de forma pacífica y no interrumpida.

Se obtiene la propiedad:

- Para bienes muebles a los 3 años.
- Para bienes inmuebles a los 10 años (20 años si es fuera de España)

&EXTRAORDINARIA.– Solo se requiere poseer la cosa y el transcurso del tiempo.

Para poseer la propiedad:

- Para bienes muebles 6 años.
- Para bienes inmuebles 30 años.

### **TÍTULO CONSTITUTIVO Y EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD**

**TÍTULO CONSTITUTIVO**, describirá al inmueble en su conjunto y a cada uno de aquellos a los que se le asigne un número correlativo. La descripción del inmueble contará con las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, las instalaciones y servicios con los que cuente el mismo, la de cada piso o local contará con su extensión, linderos, planta en que se hallase y anejos tales como sótanos, buhardillas y garaje.

En el título se indicará la cuota de cada piso o local.

Para la fijación de dicha cuota se tomará como referencia la superficie útil de cada piso o local en relación a la total del inmueble, su emplazamiento exterior o interior, su situación y uso que presuma que va a efectuar de los servicios y elementos comunes.

La fijación de dicha cuota sirve:

- Para determinar las cargas y obligaciones.
- Para ejercer los derechos sociales: participación, quorum, votación de cuota.
- Para cuantificar la participación del propietario en el valor del inmueble. El título podrá contar además, con normas de régimen interno constituyendo así un estatuto privado.

**EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD**, la propiedad se puede extinguir:

- Por destrucción del inmueble, cuando la reconstrucción suponga más del 50% del valor del inmueble en el momento del siniestro, a menos, que dicho coste esté cubierto por un seguro.
- Por conversión en propiedad o propiedad ordinaria.

### **DERECHOS DEL PROPIETARIO**

- 1.- Derecho de propiedad sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento individual, con los servicios e instalaciones aparentes o no, que se encuentren dentro de sus límites y sean de uso exclusivo, así como de los anejos señalados en el título aunque se encuentre fuera de ese espacio limitado.
- 2.- Derecho de copropiedad con los demás dueños de pisos o locales de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.
- 3.- Cada propietario podrá disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran.
- 4.- Cada propietario podrá dividir su piso o local o agrandarlo por agregación de otros colindantes, con la previa autorización de la junta de propietarios y sin que dicha acción afecte a la zona común de todos los propietarios.
- 5.- Cada propietario podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios de su piso o local, siempre que no afecte a la seguridad del edificio, a su estructura en general, a su aspecto exterior o al derecho del resto de los propietarios, debiendo dar cuenta previamente al representante de la comunidad.
- 6.- Todos los derechos que tienen por objeto nombrar organismos rectores y expresar en ellos su opinión y voto (Ej. Votar al presidente de la comunidad).
- 7.- Participar de los beneficios de la comunidad según el porcentaje de participación en esta.

### **OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**

- 1.- Respetar las instalaciones y elementos comunes de la comunidad.
- 2.- Mantener en buen estado de conservación su piso o local e instalaciones privadas.
- 3.- Consentir en su piso o local las reparaciones que exija el inmueble, teniendo derecho a que la comunidad le repare los daños y perjuicios.
- 4.- Consentir la entrada en su piso o local de los efectivos para lo expuesto arriba.



- 5.- Contribuir con arreglo a la cuota, a los gastos de los servicios, cargas y responsabilidades del inmueble.
- 6.- Contribuir con arreglo a la cuota, para la dotación de un fondo de reserva de la comunidad para obras de reparaciones y conservación.
- 7.- Observar la buena diligencia del uso del inmueble.
- 8.- Comunicar al secretario de la comunidad, el cambio de domicilio o de titular en su caso.
- 9.- No podrá realizar actividades dañinas para el inmueble o el resto de propietarios ni prohibidas en las leyes.

## **EXPROPIACIÓN FORZOSA. CONCEPTO Y ELEMENTOS**

**EXPROPIACIÓN FORZOSA**, institución por la cual se confiere a los Poderes Públicos la potestad de producir un cambio en la titularidad y uso de los bienes, para destinarlos previo pago de la indemnización correspondiente, a fines de utilidad pública o de interés social.

### **ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA:**

**&SUJETO.**– Donde se distingue:

- **Sujeto expropiante**, aquel que tiene la potestad expropiante. Puede ser el Estado, las diputaciones, autonomías y municipios.
- **Sujeto expropiado**, aquel que se ve privado de un bien o un derecho legítimo. Puede ser el principal o secundario, ya que si se expropia un piso que está alquilado, el inquilino (sujeto expropiado secundario) también sufre la expropiación.
- **Sujeto beneficiario**, puede ser cualquier persona o entidad pública. Es aquel por el cual se realiza la expropiación. Si la expropiación se realiza para una actividad pública, el sujeto beneficiario es la administración, si se realiza por interés social, el beneficiario es un particular.

**&OBJETO.**– puede ser:

- **Propiedad privada**, cualquier bien inmueble.
- **Derechos patrimoniales legítimos**, derechos que se tengan sobre la propiedad por ley.
- **Interés patrimoniales legítimos**, son los que se obtienen de la propiedad privada, es decir, cualquier producto que se obtenga de lo expropiado.

**&CAUSA.**– que será:

- **Interés social.**
- **Utilidad pública.**

## **PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN**

Consta de tres pasos:

### **DECLARACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN.**

Esta declaración se realiza siguiendo los siguientes pasos:

- Relación de bienes.

- Declaración pública (periódico).
- Resolución (a los 20 días) la hace el bisedelegado del gobierno y declara la ocupación previa (se ocupa sin haber pagado) y esto debe aprobarlo, en nuestro caso la Junta de Andalucía.

### **DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.**

Justiprecio, as aquel que sin enriquecimiento indebido del propietario ni de la entidad expropiante logra indemnizar a aquel, sin mengua ni aumento de ser propietario.

**Características:** es justo, previo y en dinero (aunque puede pactarse otra finca).

### **Procedimiento para acordarlo:**

Habrà primero un intento de convenio. El propietario tiene la posibilidad de presentar hojas de convenio (donde expresa los motivos y si lo desea avalados por un perito, en un plazo de 20 días).

La administración en un plazo de 20 días rechazará o aceptará y lo manda al expropiado que en 10 días lo aceptará o rechazará.

Si el expropiado no responde en esos 10 días el caso pasa al jurado de expropiación.

El jurado de expropiación existe en cada provincia y está compuesto por 5 personas. Un magistrado que lo preside, un abogado del Estado, concretamente de hacienda, un funcionario técnico de la administración actuante, un representante de la cámara oficial, colegio profesional u organismo correspondiente y un notario.

Dicho jurado sigue el siguiente criterio:

- Se mira los atributos fiscales.
- Se tendrá en cuenta los beneficios que produce.
- Hay un premio del 5% del precio por afección.

### **PAGO Y TOMA DE POSESIÓN.**

Tienen un plazo de 6 meses para pagarnos. Se toma posesión y se lleva al registro de la propiedad. El expropiado queda libre de cualquier carga que tuviera el inmueble.

### **&PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE EXPROPIACIÓN.–**

- Por razón del sujeto expropiado.
- Por la extensión del sujeto expropiado.
- Por los efectos colectivos que se deriven.
- Por una causa especial determinante.
- Incremento de la función social de la propiedad.
- Por razón de urbanismo.
- Por causa de obras públicas.
- Por razones de defensa nacional y seguridad del estado.
- Bienes de valor artístico, histórico y arqueológico.
- En materia de propiedad industrial.

### **MODO DE EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE**

Las servidumbres se extinguen por:

- Reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y el predio sirviente.
- Por el no uso de la servidumbre durante 20 años.
- Por llegar los predios a tal estado en que no puedan hacer uso de la servidumbre, pero esta revivirá si pudieran volver a usarla y no hubieran pasado 20 años.
- Por llegar el día o realizarse la condición, si las servidumbres fueran temporales o condicionales.
- Por renuncia del dueño del predio dominante.
- Por la redención (comprar de nuevo una cosa que se había vendido, poseído o tenido por alguna razón) convenida entre los dueños de los predios.

### **SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS**

Es el derecho de abrir huecos de ciertas condiciones para tomar luz del predio ajeno. La de vistas es el derecho de abrir huecos o ventanas para gozar de vistas a través del fundo ajeno, y de poder impedir toda obra que las merme o dificulte.

El Código Civil no establece esta servidumbre, si no que impone limitaciones al derecho de propiedad y regula los efectos de esta servidumbre adquiridos por título.

Estas restricciones son:

**LUCES:** En pared propia o continuo a finca ajena solo se permiten ventanas o huecos a la altura de las carreras, o inmediatas a los techos de las dimensiones de 30 cm en cuadrado, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre. El dueño de la finca contigua podrá cerrarlos si adquiere la medianera y no se pacta lo contrario.

Para adquirir verdaderamente servidumbre de luces, será necesario ganar esos huecos por medio de la prescripción.

**VISTAS:** No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones ni otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. Tampoco pueden tenerse vistas de costado y oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 cm. de distancia.

Estas restricciones no son aplicables a los edificios separados por vía pública.

### **CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

**ADQUISICIÓN POR LEY:** A veces la Ley crea la servidumbre directamente y otras concede al propietario el derecho a reclamarlas legalmente.

**ADQUISICIÓN POR NEGOCIO JURIDICO (TÍTULO):** Las servidumbres se pueden adquirir por medio de un contrato, bien sea oneroso o gratuito, intervivos o mortis-causa. La falta de título se puede suplir por una escritura pública (contrato) o mediante una sentencia judicial.

**ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN:** es decir, por el paso del tiempo. Las servidumbres continuas y aparentes se adquirirán por prescripción de 20 años. Para adquirir por prescripción las servidumbres continuas y aparentes, en las positivas se contará desde que el dueño del predio dominante hubiese comenzado a ejercerlas, y en las negativas desde que el dueño del predio dominante prohíba ejercer el derecho, que hubiera resultado lícito de no existir la servidumbre, al predio sirviente.

### **SERVIDUMBRE DE MEDIANERIA**

Conjunto de derechos y obligaciones que proceden de la existencia y disfrute en común de una pared, cerca, vallado, etc. por parte de los dueños de edificios contiguos, separados por dicha división.

Tiene carácter forzoso, pues se concede a todo propietario cuyo edificio limite por muro privado de vecino, la facultad de adquirir la medianería de dicho muro.

El Código Civil facilita la prueba de esta servidumbre en una serie de casos:

- Paredes divisorias de jardines contiguos hasta el punto común de elevación.
- Paredes divisorias de jardines o corrales, ya sea en sitios poblados o campo.
- Cercas, vallados y setos vivos que dividen predios rústicos.
- Zanjas o acequias abiertas entre heredades.

Esta servidumbre puede ser destruida por:

- Título que lo contradiga.
- La prueba de lo contrario.
- Signo exterior contrario a la servidumbre como son:

Ventanas o huecos (abiertos en pared), retallos en una sola casa, cuando está la pared sobre uno de los terrenos de las fincas, cuando sufre las cargas de construcciones de una de las fincas, vertido de la albardilla hacia solo una finca, piedras sobresaliendo solo en un lado, cuando las fincas contiguas no se hallan valladas en todo su perímetro, tierra de una zanja que se halle a uno solo de los lados.

### **DERECHOS DE LOS DUEÑOS MEDIANEROS:**

- Usar la pared en proporción al derecho que tenga cada uno de la comunidad y por tanto edificar apoyando su obra en la pared o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor.
- Los propietarios que no hayan contribuido a elevar, dar espesor o profundidad a la pared, puede adquirir el derecho de medianería, pagando la parte proporcionalmente la obra y la mitad del terreno donde se haya dado mayor espesor.

### **RELACIONES ENTRE LOS DUEÑOS MEDIANEROS:**

Cada uno de los dueños a de contribuir a la reparación y construcción en proporción a su derecho, al igual que en su relación al mantenimiento de la medianería.

Sin embargo, se puede librar todo propietario de dicha carga, renunciando a su derecho, salvo que dicha pared sostenga un edificio suyo.

El propietario que alce la pared medianera, tiene como cargas especiales:

- Los gastos de conservación de la parte nueva de la pared.
- Indemnizar los mayores gastos para la conservación de la medianera por razón de su mayor altura o profundidad.

- Reconstruir la pared dándole mayor espesor, si es necesario, de su propio sueldo.

**EXTINCIÓN:** Se puede renunciar al derecho de medianería siempre que:

- Si en la pared apoya un edificio del renunciante, este lo derribe.
- Costear toda la reparación y obra necesaria ocasionada sobre la medianería debido al derribo.

### **SERVIDUMBRE DE PASO**

Derecho que se concede al propietario de una finca enclavada entre otras ajenas, y sin salida a camino público, para exigir paso por las heredades vecinas, previa indemnización.

El lugar de paso será el que menos dañe al predio sirviente y donde menor sea la distancia para el predio dominante.

Se extingue dicha servidumbre por:

- Por reunión de la finca enclavada a otra contigua a camino público.
- Por la apertura de un camino que de acceso a la finca enclavada.

En ambos casos, solo se produce la extinción de la servidumbre si el dueño del predio sirviente lo solicita y devuelve la indemnización recibida en su día.

### **CONTENIDOS DE LAS SERVIDUMBRES**

#### **DUEÑO DEL PREDIO DOMINANTE:**

&DERECHOS.–

- Ejercer todos los derechos para el uso de la servidumbre estando comprendidas las servidumbres accesorias indispensables para el ejercicio de la principal.
- Hacer a su costa, en el predio sirviente, las obras necesarias para el ejercicio y conservación de la servidumbre.

&OBLIGACIONES.–

- No alterar ni hacerla más gravosa a la hora de realizar obras, eligiendo para ello el momento y forma menos incómodas para el dueño del predio sirviente.
- Si fuesen varios los predios dominantes contribuirán todos a los gastos para la susodicha obra, en proporción al beneficio que reporte a cada cual.

#### **DUEÑO DEL PREDIO SIRVIENTE:**

&DERECHOS.–

- Modificar en ciertas ocasiones la forma y lugar de la servidumbre, siempre que sea ejercida con el menor daño y sacrificio del predio dominante.

Son requisitos para esto:

- Que resulte incómoda.
- Que ofrezca otro lugar igualmente cómodo.
- Que no resulte perjuicio al dueño del predio dominante.
- Que costee el dueño del predio sirviente los gastos para la variación.

**&OBLIGACIONES.–**

- Abstenerse de menoscabar el uso de la servidumbre.
- Contribuir a los gastos de ejercicio y conservación de la servidumbre, en caso de que haga algún uso de ella.

### **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Limitación o gravamen sobre el predio ajeno para la instalación de líneas aéreas o subterráneas destinadas a la conducción de la energía eléctrica, y además para la conservación constante de las mismas.

Tiene la finalidad, no solo del derecho al paso o vuelo de los medios necesarios, si no también el derecho de establecer postes, torres o apoyos para fijar las conducciones eléctricas.

El paso subterráneo ha de sujetarse a las condiciones que fija su reglamento y las ordenanzas municipales.

El derecho de paso y ocupación temporal en el terreno y otros bienes con el fin de la conservación, vigilancia y reparación de dichas líneas.

Si la servidumbre resulta antieconómica al propietario afectado o corporación local, podrá hacer uso que le confiere la ley de expropiación forzosa, solicitar la expropiación del derecho afectado.

### **LIMITACIONES DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Por la seguridad de las personas y sus bienes, no podrán establecerse servicios de paso de alta tensión:

- Sobre edificios, subpatios, corrales, centros escolares, campos de deporte cerrados, jardines y huertos cerrados anejos a viviendas que existan antes de decretarse la servidumbre y cuya extensión (huertos y jardines) sea  $< \frac{1}{2}$  hectárea.
- Sobre cualquier género de propiedad particular la línea puede trazarse sobre tramo de dominio, uso o servicio público de estados, comunidades, provincias o municipios o siguiendo linderos de propiedad privada.

### **SERVIDUMBRE DE AUTOPISTA Y CARRETERA**

Se establecen las siguientes zonas:

#### **ZONA DE DOMINIO:**

- Terreno ocupado por las carreteras, autopistas o vías rápidas.
- Elementos funcionales: zonas de descanso, peaje, auxilio, atención médica, paradas de autobús
- Franja a ambos lados de la carretera paralelos a ella y medida perpendicularmente a la arista exterior de la explanación. (Carretera: 3m. Vía rápida: 8m.)

**ZONA DE SERVIDUMBRE:** Dos franjas paralelas a la carretera, autopista o vía rápida y medidas perpendicularmente a la arista exterior de la explanación y delimitada interiormente por la zona de dominio y exteriormente en autopista y vía rápida una separación de 25 m. y en carretera 8 m.

Prohibido cualquier construcción y cultivo de plantas que pueda afectar a la vía, salvo las que autorice la administración.

Instalación de postes o apoyos de vía eléctrica.

Posible depósito de materiales y de vehículos.

Drenaje de agua en carretera.

**ZONA DE AFECCIÓN:** Dos franjas de terreno a ambos lados delimita interiormente la zona de servidumbre y exteriormente dos líneas paralelas medidas desde la arista exterior de la explanación que en autovías y vías rápidas son 100 m. y en carretera 50 m.

Prohíbe la construcción de cualquier tipo, plantaciones o cualquier tipo de publicidad. Solo bajo autorización se podrá conservar la construcción ya existente.

**ZONA DE EDIFICACIÓN:** En las variantes, la zona de edificación es de 100 m.

Está permitida la edificación en autopistas y vías rápidas a 50 m. y en carretera a 25 m., ambas desde la arista exterior de la calzada.

### **SERVIDUMBRE MARÍTIMO TERRESTRE**

Esta servidumbre es regulada por la Ley 22/1998 de 28 de Julio, de Costas, para limitar los dueños de los predios próximos a dominio marítimo terrestre. Su fin es la defensa de la integridad, prevención de sus características y elementos naturales así como la prevención de actos perjudiciales al mismo.

Se establecen las siguientes zonas:

**ZONA DE PROTECCIÓN,** recaerá a unos 100 m. del límite interior de la rivera del mar, pudiendo ser ampliado otros 100 m. desde la marea alta. Los primeros 20 m. de esta zona pueden ser utilizados para salvamento marítimo o para depositar temporalmente objetos arrojados al mar.

En esta zona están prohibidos:

- Edificios destinados a industrias o viviendas.
- Actividades que impliquen la destrucción del yacimiento de áridos.
- Instalación de postes para la conducción de energía eléctrica de alta tensión.
- Construcción de vías interurbanas de alta densidad (500 vehículos por día).
- Vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- Publicidad a través de carteles o vallas por medios acústicos o audiovisuales.

Solo está permitido:

- Obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación. Ej.: puertos marítimos.
- Servicios necesarios para la conservación del dominio público.
- Ejecución de desmontes y terraplenes que no afecten al dominio marítimo terrestre.

**ZONA DE TRÁNSITO**, recae sobre una franja de 6 m. medidos tierra adentro a partir del límite de la rivera. Puede ser ampliada a 20 m. en lugares de tránsito difícil o peligroso.

Tiene que estar totalmente abierta al tránsito de los servicios de vigilancia.

Si se realizan obras en esta zona hay que habilitar otra zona de tránsito.

**ZONA DE ACCESO AL MAR**, gratuita y pública. Urbana de acceso rodado cada 500 m. y de acceso peatonal cada 200, siendo estos accesos señalizados y abiertos.

**ZONA DE INFLUENCIA**, la edificación ha de hacerse a 500 m. del límite interior de la rivera, en zonas urbanas. Existe límite para evitar pantalla arquitectónica, siendo lo edificado como máximo el 50% del suelo urbanizable.

## **HIPOTECA INMOBILIARIA**

Se trata de un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, para asegurar el cumplimiento de un crédito mediante la concesión a su titular (acreedor hipotecario) el derecho a realizar el valor del mismo por los procedimientos legalmente establecidos en caso de impago.

Como característica, es accesorio e indivisible.

Se constituye mediante escritura pública e inscripción en el registro.

Son bienes susceptibles de hipoteca:

- Los bienes inmuebles.
- Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes impuestos sobre los bienes–
- Derecho de usufructo.
- 
- Derecho de superficie.
- Derecho de aguas, leñas y otros de naturaleza real.
- Concesiones administrativas de minas, canales, carriles, puentes y obras destinadas a servicio público.
- Los pisos o locales en régimen de propiedad horizontal.

## **EFFECTIVIDAD DE LA HIPOTECA:**

Una vez concedido el crédito, si el deudor no paga, el acreedor hipotecario podrá ejercer el derecho de realizar



el valor de lo enajenado mediante los procedimientos legalmente establecidos para obtener el cobro de la cantidad dada en préstamo. Es nulo el pacto por el que el acreedor se apropia del inmueble en caso de impago, ha de proceder siempre a realizarse valor mediante juicio ejecutivo.

### **TERCER POSEEDOR DE FINCA HIPOTECADA:**

La hipoteca no impide al hipotecante el derecho a vender la finca a un tercero que tendrá que soportar la afección real, es decir, si el deudor no paga, el acreedor podrá realizar el valor de la finca hipotecada, pese a que ésta halla cambiado de propietario.

Por lo tanto el tercer poseedor de finca hipotecada es aquel que responde aunque no deba, pues ha adquirido el bien hipotecado sin asumir la obligación garantizada.

### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRAS**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA**, también llamado contrato de empresa o de obra, por el cual una persona (empresario) se obliga hacia otra (comitente) a realizar una determinada obra y la otra a pagar un precio determinado.

Es un contrato consensual, bilateral, oneroso y no formal.

Puede ser:

- **Ejecución de obra** (el contratista pone el trabajo)
- **Contrato de arrendamiento de obra con suministro material** (además del trabajo, el contratista suministra el material)

### **OBJETO:**

**La obra y el edificio**, ha de ser posible y física y judicialmente determinado o determinable en función a un plano o diseño o bien con indicaciones de circunstancias que la especifiquen.

### **ELEMENTOS:**

- **Presupuesto detallado** (con los volúmenes de obra a ejecutar y los precios unitarios)
- **Diseño o Proyecto.**
- **Plazo de ejecución.**

### **OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO:**

- Ejecución de la obra, puede convenirse o bien la totalidad de la obra como objeto, o bien en ejecuciones parciales.
- Entregar la obra en el plazo pactado.
- Entregar la obra con conformidad entre la obra entregada y la pactada.
- Custodia de la obra.

### **OBLIGACIONES DEL COMITENTE:**

- Pago del precio.
- Pago de los adicionales.
- Recepción de la obra.
- Obras: autorizaciones administrativas, posesión de los terrenos, etc.

### **SISTEMA DE FIJACIÓN DEL PRECIO:**

- Señalar un tanto alzado para la totalidad del trabajo (obra por ajuste o precio alzado) asumiendo el contratista el riesgo de la operación y gozando de sus ventajas en su caso.
- Se puede pactar el pago de los materiales y jornales por el dueño de la obra, más un porcentaje de beneficio industrial como retribución al contratista.
- (se suele emplear) Convenir el precio por piezas, o a tanto la unidad de medida..

### **RUINA DE LA OBRA:** El Código Civil distingue tres tipos:

- Por vicio de la construcción (10 años)
- Por vicio del suelo o dirección (10 años)
- Por falta del contratista a las obligaciones del contrato (15 años)

### **RESPONSABILIDAD CIVIL SEGÚN LA L.O.E.**

- Las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responden de forma personal e individualizada por los daños materiales causados en el edificio.
- Las exigencias de la responsabilidad serán solidarias, cuando no se puedan individualizar las causas o cuando haya concurrencia de culpas y no se pueda precisar el grado de intervención de cada agente.
- En proyectos contratados conjuntamente con diversos proyectistas la responsabilidad será solidaria.
- Los proyectistas que contraten cálculos, estudios o informes con otros profesionales, asumen la responsabilidad.
- El constructor es el responsable del incumplimiento de las obligaciones de las personas que dependan de él, así como de las deficiencias de los productos que haya adquirido o aceptado.
- El director de la obra y el director de la ejecución de la obra son los responsables de los datos del certificado final de la obra.
- Quien acepte la dirección de un proyecto asume las responsabilidades por omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto.
- En las direcciones de obra contratadas conjuntamente con diversos técnicos, la responsabilidad será solidaria.

### **PARA LA EXIGENCIA DE RESPONSABILIDADES**

Los plazos son:

- 1 AÑO por daños causados por vicios o defectos de ejecución (responde y asegura el constructor).
- 3 AÑOS por daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o instalaciones que

ocasionan el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (responden todos los agentes y asegura el promotor).

- 10 AÑOS para los daños provocados por vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y siempre que se comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio (responden todos los agentes y asegura obligatoriamente el promotor)

El plazo de prescripción para exigir responsabilidades es de 2 años desde que se produce el daño

### **RECEPCIÓN DE OBRA, SEGÚN LA L.O.E.**

- La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor una vez concluida esta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste.
- La recepción deberá consignarse en un acta firmada al menos por el promotor y el constructor, y en la misma se hará contar:
  - ♦ Las partes que intervienen.
  - ♦ La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa o terminada.
  - ♦ El coste final de la ejecución material de la obra.
  - ♦ Declaración de la recepción de la obra suscrita por los firmantes de la recepción.
  - ♦ Garantías que en su caso exija el constructor para asegurar sus responsabilidades.
- El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no se adecua a las condiciones pactadas en contrato. El rechazo debe ser por escrito en el acta.
- La recepción de la obra tendrá lugar dentro de los 30 días siguientes a la fecha de su terminación.
- El computo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta ley, se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba al acta de recepción.