

UNIDAD DIDÁCTICA 1.– INTRODUCCIÓN AL DERECHO.

Bloque temático 1.– El derecho. Fuentes del derecho.

Tema 1.1– Introducción del derecho. Conceptos, caracteres y clases.

El derecho está ideado para ordenar las relaciones de una sociedad.

Luego el derecho es la ordenación de las relaciones sociales mediante un sistema de normas obligatorias fundadas en principios éticos que vienen impuestas y garantizadas, o susceptibles de serlo, por la voluntad imperante de una sociedad organizada.

Caracteres del derecho.

1.– Racionalidad: El derecho siempre se basa en un conjunto de principios intelectuales y éticos admitidos con carácter general por las personas.

2.– Bilateralidad: El derecho siempre regula relaciones entre personas. Se crea por la sociedad y para la sociedad.

3.– Imperatividad: El carácter obligatorio del derecho es lo que diferencia a la norma jurídica de las normas morales o éticas.

La única forma que tiene la sociedad para garantizar el cumplimiento de las normas jurídicas es la imposición de sanciones.

Clases de derechos.

a.– Derecho natural y derecho positivo.

El derecho natural es el conjunto de principios universales de derecho que se encuentran arraigados en todas las personas. Es un derecho universal y no escrito. Emana de las personas y constituye la base del derecho positivo.

El derecho positivo es el conjunto de normas legalmente establecido por un estado. Cada país lo tiene propio y emana de la autoridad.

b.– Derecho objetivo y derecho subjetivo.

El derecho se puede entender como una norma de conducta o bien como la facultad para que se ejercite un derecho, o para que se pueda exigir su cumplimiento.

El derecho tratado como norma de conducta es el derecho objetivo.

En el momento en que tratamos al derecho como la facultad que tiene el individuo de ejercitarlo o de exigir su cumplimiento, nos encontramos frente al derecho subjetivo.

c.– Derecho público y derecho privado.

El derecho público es el conjunto de normas que regulan las relaciones de la administración y sus distintos

órganos así como las relaciones entre la administración y los particulares.

Dentro del derecho público nos encontramos distintas ramas del derecho como pueden ser el derecho administrativo, el procesal, el penal, el laboral, el tributario, el fiscal

El derecho privado regula las relaciones que se establecen entre las personas y entre éstas y las cosas.

Dentro del derecho privado nos encontramos también distintas ramas, siendo las principales el derecho civil, el mercantil, el canónico, el agrario, el hipotecario

Tema 1.2 – Fuentes del derecho. Conceptos y clases.

Las fuentes del derecho son los medios por los cuales se crean o se generan las normas por la sociedad, por la comunidad o por las cortes.

Son tres, según lo establece el artículo 1 del código civil y son denominadas fuentes directas.

- a.– La ley.
- b.– La costumbre.
- c.– Los principios generales.

Son reconocidas como fuentes secundarias del derecho jurisprudencia o los tratados internacionales. Éstas no vienen recogidas en el artículo 1 del código civil.

Tema 1.3 – La ley; especial referencia a La Constitución. La costumbre. Los principios generales del derecho. La jurisprudencia. Los tratados.

- a.– La ley.

Se define como ley a la ordenación de la razón dirigida hacia el bien común debidamente promulgada por aquel que tiene a su cargo el cuidado de la comunidad.

Requisitos internos de las leyes.

- Racional.
- Imperativo.
- General.

Requisitos externos de las leyes.

- Aprobación. Procedimiento por el cual se crea la norma.
- Promulgación. Acto formal por el que se atestigua la existencia de la ley.
- Sanción. Acto formal por el que se manda que la ley sea cumplida.
- Publicación. Mecanismo por el que se da a conocer la ley a las personas.

Los organismos capacitados para la creación de leyes son:

- Las Cortes.
- El Gobierno.
- Las Comunidades Autónomas a través del organismo capacitado para ello.

La ley como fuente del derecho.

La ley, en principio, sólo puede ser dictada por el poder legislativo.

Dentro de la ley como norma jurídica, en primer lugar, siempre se contempla a la Constitución. Ésta se considera la norma superior en todo el organismo jurídico español.

No existe ninguna disposición que pueda ir en contra de la Constitución. Toda norma que contradiga a la Constitución es nula.

El Tribunal Constitucional es el órgano encargado de velar por el cumplimiento de la Constitución y de su interpretación.

La Constitución se divide básicamente en dos partes:

Una parte que tiene una protección especial, ya que para su modificación se exige un procedimiento muy riguroso: El título preliminar de la Constitución, Sección 1ª del capítulo 2º de los títulos 1º y 2º. En el primer título se recogen los derechos fundamentales y en el segundo la corona.

El resto de la Constitución, aunque también tiene un sistema complejo para su modificación, tiene menor protección que la primera parte.

Leyes dictadas por las Cortes Generales.

1.- Ley orgánica. Tienen rango de ley regulan las materias que se recogen en el artículo 81 de la Constitución, es decir, las materias relativas a derechos fundamentales, libertades públicas, las que aprueban los estatutos de autonomía, el régimen electoral general y aquellas otras que, expresamente, indica la Constitución a lo largo de su articulado.

Las leyes orgánicas se caracterizan en tanto que han de ser aprobadas con mayoría absoluta en una votación final sobre la totalidad de su texto.

Se entiende por mayoría absoluta a la votación en la que impera una postura por la mitad más uno de la cámara, con independencia de si los escaños son ocupados o no.

Las leyes orgánicas nunca se pueden aprobar en comisión sino únicamente en pleno.

Se entiende por pleno a la totalidad de la cámara.

Se entiende por comisión a un grupo de trabajo dentro de la cámara al que se le ha conferido la potestad de regular leyes (éstas nunca serán orgánicas).

Las leyes orgánicas no pueden ser promovidas por la iniciativa popular.

2.- Ley ordinaria. Regulan todas aquellas materias que no son competencia de una ley orgánica.

Para regular una ley ordinaria se requiere la mayoría simple de los votos de la cámara, es decir, en la votación se considerarán los presentes y las abstenciones.

Se pueden aprobar tanto en pleno como en comisión.

Nunca, una Comunidad Autónoma puede tratar materia de una ley ordinaria.

Siempre, las leyes comienzan su proceso de aprobación en el Congreso. Pueden iniciar el proceso el Gobierno, el propio Congreso, el Senado, las Comunidades Autónomas y la iniciativa popular con las excepciones ya citadas.

Leyes dictadas por el poder ejecutivo:

El gobierno también tiene la potestad de crear normas con rango de ley. Dos tipos:

1.- Decreto legislativo. El poder ejecutivo puede crear normas con rango de ley por delegación de las Cortes Generales. Esa delegación tiene que ser expresa sobre una materia concreta y con indicación de un plazo para su ejercicio.

No cabe un decreto legislativo sobre aquellas materias que estén reservadas para las leyes orgánicas.

Durante el tiempo que dura la legislación las Cortes no podrán tocar la materia sobre la que trata el decreto legislativo.

2.- Decreto ley. Norma que puede aprobar el gobierno en situaciones de extraordinaria y urgente necesidad. Nunca el gobierno, mediante un decreto ley, puede tratar materias que estén reservadas a una ley orgánica. Su plazo de vigencia es de 30 días. Dentro de este plazo el gobierno tiene que someterlo a la votación de las Cortes Generales, estas se pronunciarán sobre su confirmación o su rechazo.

La creación de los decretos leyes está sometida a la supervisión de los Tribunales Ordinarios.

Por debajo de las leyes nos encontramos a Los Reglamentos. Normas escritas de carácter administrativo que, en ningún caso, tienen rango de ley.

b.- La Costumbre

Manifestación tácita de la norma jurídica mediante el uso reiterado y constante en el tiempo.

Clases de costumbre:

- General. Si se aplica a toda España.
- Especial. Si sólo se aplica a determinadas zonas territoriales.

Clases de costumbres:

- Costumbre contra ley. En contra de lo que dispone la ley.
- Costumbre según ley. Confirma lo que dice la propia ley.
- Costumbre en defecto de ley. Es la única costumbre admitida por el derecho español. Se aplica sólo cuando no existe una ley regulada con respecto al tema tratado.

La costumbre es un derecho no escrito. Aquella persona que quiera que se le aplique una costumbre tiene que probar su existencia.

c.- Principios generales del derecho.

Son criterios que se expresan en reglas o aforismos que informan acerca del origen y el desarrollo del ordenamiento jurídico.

Los principios generales del derecho sólo se podrán aplicar en defecto de ley y de costumbre.

No se encuentran recogidos en ninguna norma.

c.– La Jurisprudencia.

Modo uniforme por el que los tribunales definen y aplican la norma jurídica, concretamente sólo se considera jurisprudencia dos fallos iguales o prácticamente idénticos en sentencias del Tribunal Supremo.

Esquema de apuntes.

d.– Tratados internacionales.

Pueden recibir distintos nombres. Son acuerdos internacionales de voluntades que pueden ser básicamente de dos clases:

- Acuerdo contrato, en el que dos estados suscriben un tratado para regular sus relaciones.
- Acuerdo ley, en el que varios estados suscriben un tratado para establecerlo como una ley a cuyo cumplimiento, todos se obligan.

Serán de aplicación en España tras su publicación en el BOE.

Bloque temático 2.– El derecho subjetivo.

Tema 2.1 – Concepto, sujetos y objeto.

CONCEPTO Y SUJETOS.

El derecho subjetivo surge de la situación concreta que se le concede a una persona como miembro de una comunidad jurídica y a cuyo arbitrio, se le confía su ejercicio y su defensa.

Por lo tanto, una persona puede ejercitar un derecho o defender su posesión de éste para su beneficio.

Abuso del derecho.– Se considera que las personas pueden ejercitar sus derechos teniendo como límite el ejercicio del derecho por las restantes personas.

- Sujetos del derecho subjetivo.

El derecho subjetivo tiene por sujeto a la persona.

Las clases de personas son las siguientes:

1.– Personas jurídicas: Aquellas colectividades a las que la ley les reconoce la aptitud para ser titular de derechos y de obligaciones.

Las personas jurídicas pueden ser públicas o privadas.

Las personas jurídicas públicas forman parte de la organización administrativa del estado.

Las personas jurídicas privadas no están incluidas en la organización administrativa del estado.

Clases de personas jurídicas privadas.

- Personas jurídicas privadas de utilidad pública. Realizan fines que tienen por finalidad satisfacer los

intereses de la sociedad.

- Personas jurídicas privadas de utilidad privada. Realizan fines que tienen por finalidad satisfacer los intereses de un grupo de particulares.

– Personas jurídicas privadas nacionales. Con domicilio social en territorio nacional.

– Personas jurídicas privadas extranjeras. Con domicilio social fuera del territorio nacional.

- Personas jurídicas privadas de corporaciones y asociaciones. Son colectividades creadas con medios propios y para conseguir intereses también propios. Cuando esa colectividad se constituye libremente se trata de una asociación. Cuando, por el contrario, su constitución es un mandato legal, se trata de una corporación. Ejemplo de corporación: Ayuntamiento.
- Personas jurídicas privadas de instituciones y fundaciones. Son colectividades creadas por una voluntad superior para realizar un fin ajeno con un patrimonio destinado a tal efecto y con unas normas o reglas de funcionamiento previamente establecidas.

2.– Personas físicas. Para considerar a una persona como tal se deben cumplir los siguientes requisitos.

- Que tenga forma humana.
- Haya vivido 24 horas desprendido enteramente del seno materno.

La extinción de la personalidad implica lo siguiente.

- Los derechos patrimoniales se transmitirán por derecho de sucesión.
- Los derechos personales se extinguen con la muerte.

La capacidad de la persona física se define como la aptitud de la persona para ser titular de los derechos y de las obligaciones. Esa capacidad la puede tener el sujeto aunque no sea consciente de ello.

Se diferencian dos tipos de capacidades:

- Capacidad jurídica, general o de derecho. Esta capacidad es la que implica que toda persona es considerada con aptitud para ser titular de derechos.
- Capacidad de obrar o de ejercicio. Esta capacidad es la que implica la determinación de la validez de los actos de una persona en función de su estado civil.
Se define como estado civil al concepto jurídico que depende de muchas circunstancias personales.

Existen varias circunstancias que pueden modificar la capacidad de obrar de la persona.

- La edad. El sistema del derecho español establece la mayoría de edad a los 18 años. Con independencia de la mayoría de edad se establece un sistema de edades graduales con las que se puede ir adquiriendo mayor capacidad de obrar. Por ejemplo: a los 14 años una persona se puede emancipar o puede ser testigo hábil en un juicio.
- También hace variar la capacidad de la persona su posible incapacitación. Esto supone la declaración judicial mediante una sentencia firme de dicha incapacitación para realizar actos jurídicos por padecer una causa física o psíquica que le impide gobernarse por sí sola.
- Prodigalidad. Es un tipo de incapacitación para aquellas personas que sean consideradas pródigas. El pródigo es aquel que realiza actos en perjuicio de aquellas personas a quienes debe alimentar. Debe ser también declarada mediante sentencia judicial.
- Nacionalidad.
- La vecindad. Derecho foral o derecho común depende de donde tenga su domicilio. Son considerados territorios forales el País Vasco, Navarra, Cataluña, Baleares, Galicia.

Existen varios tipos de capacidad de obrar de la persona.

- Capacidad de obrar plena. Aquella que tiene una persona que ha llegado al culmen de sus facultades.
- Capacidad de obrar especial. La que se exige en una persona para determinadas clases de actos. Por ejemplo: para otorgar testamentos se exigen 14 años.
- Capacidad de obrar concreta. La que se exige para un acto en particular que vaya a realizar una persona.

OBJETO DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS.

En un sentido amplio, se considera objeto de los derechos subjetivos a las personas, a las prestaciones de las personas y a las cosas.

En un sentido estricto, el objeto de los derechos subjetivos sólo son las cosas, siempre que cumplan los siguientes requisitos.

- Existencia separada y autónoma.
- Que sea de utilidad.
- Que sean apropiables.

Tema 2.2 – Clases de derechos subjetivos.

1.– Derechos absolutos y derechos relativos.

- Los derechos absolutos son aquellos que establecen un poder para su titular que puede ser oponible frente a todas las personas.
Los derechos de la personalidad y los derechos reales son derechos absolutos.
- Los derechos relativos, por el contrario, otorgan a su titular que sólo puede exigir frente a otra persona determinada.
Los derechos de crédito son derechos relativos.

2.– Derechos patrimoniales y derechos no patrimoniales.

- Los derechos patrimoniales son aquellos susceptibles de valoración económica.
Los derechos reales y los derechos de crédito son derechos patrimoniales.
- Los derechos no patrimoniales son aquellos que no pueden ser cuantificados en su valor.
Los derechos de la personalidad son derechos no patrimoniales.

3.– Derechos transmisibles y derechos intransmisibles.

- Los derechos transmisibles son aquellos que pueden ser cedidos por su titular a otra persona, que se convierte en su nuevo titular.
Los derechos reales, los derechos de crédito y los derechos patrimoniales son derechos transmisibles.
- Los derechos intransmisibles son aquellos que no pueden ser cedidos a otras personas.
Los derechos de la personalidad y los derechos no patrimoniales son derechos intransmisibles.

4.– Derechos principales y derechos accesorios.

- Los derechos principales son aquellos que se ejercitan sin necesidad de ningún otro derecho.
Los derechos de la personalidad y los derechos de crédito (préstamo) son derechos principales.
- Los derechos accesorios son aquellos que dependen en su existencia de un derecho que les preceda y que los fundamente.

Los derechos reales de garantía (hipoteca) son derechos accesorios.

5.- Derechos públicos y derechos privados.

- Los derechos públicos son aquellos cuyo titular está investido de autoridad.
Los derechos ejercidos por un alcalde en nombre de su ayuntamiento son derechos públicos.
- Los derechos privados son aquellos cuyo titular es un particular.
Los derechos propios del alcalde, que no tengan relación con el ayuntamiento, serán derechos privados.

Bloque temático 3.- El derecho real.

Tema 3.1 –El derecho real: concepto y clases.

El derecho real es un derecho subjetivo.

Se definen como aquellos derechos que atribuyen a su titular un poder de inmediata dominación sobre una cosa y que son oponibles frente a todas las personas.

Clases:

- Derechos reales de posesión.
- Derechos reales de propiedad.
- Derechos reales restringidos.
 - ◆ Derechos reales restringidos de goce.
 - ◆ Derechos reales restringidos de garantía.
 - ◆ Derechos reales restringidos de adquisición.

1.- Derechos reales de posesión.

Se considera como posesión la tenencia de una cosa o disfrute de un derecho por una persona. Por ejemplo: Una persona posee un terreno y otra se instala en él.

2.- Derechos reales de propiedad.

Se define como el derecho a gozar y disfrutar de una cosa, e incluso de disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

3.- Derechos reales restringidos.

- Derecho de goce. Tienen por objeto el disfrute y el aprovechamiento de una cosa ajena pero no su disposición.

Tipos:

- ◆ Derecho real restringido de usufructo. Se define como el derecho al uso y disfrute de bienes ajenos con obligación de conservar su forma y su sustancia a no ser que, excepcionalmente, a su titular se le autorice a otra cosa.
La herencia por viudedad otorga un derecho de usufructo, que confiere el derecho al usufructuario de disfrutar de –por ejemplo– los derechos patrimoniales. Sin embargo, está sometido a unos requisitos.
El nudo propietario es el poseedor de una cosa al que se la ha establecido un derecho de usufructo.
- ◆ Derecho real restringido de servidumbre. Se define como la carga impuesta sobre una finca en

beneficio de otra finca perteneciente a distinto dueño o en beneficio de una o más personas de una comunidad.

- ◆ Derecho real restringido de superficie. Se define como el derecho que faculta a su titular para edificar, plantar o sembrar en una propiedad ajena.

4.- Derechos reales de garantía.

Se establecen sobre una cosa de propiedad ajena para asegurar el cumplimiento de una cosa.

- Derecho de garantía de hipoteca. Se define como aquel que se constituye en garantía de una obligación y que recae sobre bienes inmuebles que permanecen en la posesión de su dueño, de tal manera que en caso de incumplimiento de la obligación serán vendidos para satisfacer con ello al acreedor.
- Derecho de garantía de prenda. Es el derecho real que recae sobre una cosa mueble y se establece en garantía del cumplimiento de una obligación y en virtud del cual se entrega la cosa mueble al acreedor o a un tercero con el fin de que quede en su posesión hasta el completo cumplimiento de la obligación. En caso de incumplimiento, la cosa será vendida para satisfacer al acreedor.
- Derecho de adquisición. En este grupo se encuentran aquellos derechos por los que a una persona se le faculta para adquirir un bien que pertenece a otra persona, limitando la disposición que tiene ésta sobre la cosa.
- Derecho de retracto. De origen legal o convencional. Mediante el derecho de retracto, el titular puede adquirir la propiedad de una cosa aunque ya pertenezca a una tercera persona.
Ejemplo de retracto legal:
El propietario C quiere comprarle al propietario A su finca. Existe un acuerdo entre ellos pero B, al ser colindante con la finca A, puede, pagando el mismo precio que C, retraer para sí la propiedad A.
Ejemplo de retracto convencional, el cual surge de un acuerdo entre ambas partes (contrato):
Existe una venta (Comprador-Vendedor) de una casa. Mediante un acuerdo se establece la posibilidad de que el vendedor pueda retraer para sí en un plazo determinado la casa.
- Derecho de tanteo. Mediante este derecho se concede a su titular la posibilidad de adquirir con preferencia un determinado bien.
- Derecho de opción. Es un derecho de origen convencional por el cual el optante se reserva durante un determinado plazo la facultad de adquirir un bien perteneciente al concedente por el precio y las condiciones que se hayan pactado. El derecho de opción se puede pactar por un plazo máximo de 4 años.

Tema 3.2 –Diferencias con el derecho de obligaciones.

El derecho de obligaciones se refiere al derecho de crédito.

Son las siguientes diferencias:

- 1.- Se distinguen por el poder de su titular. El derecho real se ejerce sobre una cosa y el derecho de crédito, por el contrario, otorga a su titular una facultad contra una persona.
- 2.- Se distinguen por su objeto. El objeto del derecho real es siempre una cosa corporal y en el derecho de crédito es la prestación del deudor.
- 3.- Se distinguen por su eficacia. El derecho real es absoluto, es decir, oponible frente a todas las personas, mientras que el derecho de crédito es relativo, es decir, sólo oponible a una persona.
- 4.- Se distingue por su duración. El derecho real nace con duración indefinida y su ejercicio lo consolida. El derecho de crédito, por el contrario, tiene un plazo de determinada de duración y su ejercicio extingue el

derecho.

UNIDAD DIDÁCTICA 2.–EL NEGOCIO JURÍDICO.

Bloque temático 4.– Concepto, elementos y clases.

Tema 4.1 –Concepto y elementos y Tema 4.2 – Clases.

Se define al negocio jurídico como el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece.

Clasificación de negocios jurídicos:

1.– Negocio jurídico unilateral y negocio jurídico bilateral.

- Negocio jurídico unilateral. Sólo requiere para su existencia una declaración de voluntad. Por ejemplo, los testamentos.
- Negocio jurídico bilateral. Requiere, por el contrario, como mínimo dos declaraciones de voluntad. Por ejemplo, la compra-venta.

2.– Negocio jurídico causal y negocio jurídico abstracto.

Se distinguen dependiendo de que la causa, que es un elemento esencial del negocio, integre el negocio o bien quede fuera de él y tenga efectos con independencia de la causa.

En el negocio causal la causa se ve (compra-venta), mientras que en el negocio abstracto no conocemos la causa ya que este funciona con independencia de la primera, como por ejemplo los pagarés, los cuales una vez se han entregado funcionan como algo independiente al por qué de su entrega.

3.– Negocio jurídico intervivos y negocio jurídico mortis causa.

- El negocio jurídico intervivos despliega sus efectos durante la vida de la persona, como por ejemplo, la compra-venta.
- El negocio jurídico mortis causa tiene efectos jurídicos tras la muerte de la persona, como por ejemplo, los testamentos.

4.– Negocio jurídico oneroso y negocio jurídico gratuito.

- El negocio jurídico oneroso es aquel en el que existe una contraprestación de una parte a otra parte. Por ejemplo, el contrato de compra-venta.
- El negocio jurídico gratuito es aquel en el que no existe dicha contraprestación. Por ejemplo, los legados, ya que consisten en una donación de la que no se espera nada a cambio.

5.– Negocio jurídico principal y negocio jurídico accesorio.

- El negocio jurídico principal es aquel que despliega sus efectos jurídicos con independencia de cualquier otro.
- El negocio jurídico accesorio es aquel que depende de otro negocio anterior para tener efectos jurídicos.

Ejemplo: El préstamo hipotecario es un negocio jurídico principal, mientras que la hipoteca es un negocio jurídico accesorio.

6.– Negocio jurídico solemne y negocio jurídico no solemne.

- El negocio jurídico solemne es aquel que requiere para su validez una determinada forma. Ejemplo: La donación de un inmueble requiere para su validez que se realice mediante una escritura pública.
- El negocio jurídico no solemne es aquel que tiene validez con independencia de la forma que revistan.

7.– Negocio jurídico de administración y negocio jurídico de disposición.

- El negocio jurídico de administración es aquel que tiene por finalidad la conservación, mejora o disfrute de un patrimonio. Ejemplo: Arrendamiento.
- El negocio jurídico de disposición es aquel que implica una enajenación del patrimonio, el establecimiento de una carga o gravamen del patrimonio. Ejemplo: Una venta o una hipoteca.

8.– Negocio jurídico directo y negocio jurídico indirecto.

- El negocio jurídico directo pretende alcanzar una finalidad que le es propia.
- El negocio jurídico indirecto pretende una finalidad propia de un negocio distinto. Ejemplo: En los negocios financieros nos encontramos dos transmisiones cuando una es innecesaria.

ELEMENTOS DEL NEGOCIO JURÍDICO.

1.– Elementos esenciales: Son aquellos que forman parte integrante del negocio jurídico y su inexistencia provoca la inexistencia del negocio.

Son tres:

- *Consentimiento o voluntad.* Para que el consentimiento sea válido requiere que sea manifestado y que sea consciente. Existen diferentes maneras de manifestar el consentimiento.
 - ◆ Forma expresa. Cuando, por actos directos (por ejemplo firmar) del sujeto, se determina su consentimiento.
 - ◆ Forma tácita. Cuando, por determinados actos que realiza el sujeto, indirectamente se deduce su consentimiento. Ejemplo: Levantar la mano para llamar a un taxi.
 - ◆ Forma presunta. Cuando el consentimiento viene establecido por una disposición legal.
 - ◆ Con el silencio. Ejemplo: Nos suben el precio de adquisición de un determinado material – puede que por error –, y, si no decimos nada, es como si admitiésemos la subida del precio del patrimonio o el establecimiento de una carga o gravamen del patrimonio. Ejemplo: Una venta o una hipoteca.

Existen varias formas de divergencia entre la voluntad querida y la voluntad declarada:

Si es inconsciente, en principio, sólo se respetará la voluntad que haya sido manifestada y no la que realmente se quiera.

- ◆ Si la divergencia se produce de forma consciente estamos ante una simulación – está prohibida –. Puede ser absoluta o relativa:
 - ◇ La absoluta se origina cuando, sin querer realizar negocio alguno, se crea la apariencia de uno. Ejemplo del timo del pagaré con la petición de un descuento de efecto a cuenta de una empresa ficticia.
 - ◇ La relativa es aquella en la que se aparenta realizar un determinado negocio para

disimular otro negocio que es el que realmente se consiente.

Los vicios de la voluntad o consentimiento. Son vicios, todos aquellos motivos que pueden invalidar el consentimiento en un negocio jurídico. Existen cuatro tipos:

a.- Error. Mediante el error se puede invalidar un negocio jurídico en los casos en los que un falso conocimiento de la realidad por parte del sujeto le induce a emitir su consentimiento en un negocio jurídico que no hubiera querido de tener un conocimiento exacto de la realidad. Para que el error sea considerado un vicio:

- 1.- Que el error sea esencial. En el sentido de que decaiga sobre una parte relevante del negocio.
- 2.- Que el error sea excusable. Es decir, que, mediante una diligencia normal, el sujeto pudiera haber eliminado el error.

b.- Violencia. Se usa la violencia cuando, para obtener el consentimiento de una persona, se emplea una fuerza irresistible.

c.- Intimidación. Se produce cuando se le infunde al sujeto el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona, o en sus bienes, o en sus familiares, o en los bienes de éstos. Existen una serie de requisitos para que la intimidación sea considerada como tal:

- 1.- La amenaza debe consistir en un mal injusto (contrario a la ley).
- 2.- La amenaza debe ser de carácter inmediato y grave.
- 3.- Que sea un mal racional y fundado. (El sujeto ha de creer que el mal se va a cumplir.)

También existen reflejadas en la ley una serie de exclusiones en aquellas situaciones en las que el sujeto tiene cierto temor por desagradar a aquellas personas a las que debe respeto o está bajo su sumisión.

d.- Dolo. Se produce cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas por parte de uno de los contratantes se induce al otro a celebrar un contrato que no hubiera firmado sin ellas. (Es un engaño).

- *Objeto*. Puede ser todas aquellas cosas que se encuentran en el comercio de las personas, siempre que no vayan en contra de la ley, la costumbre, ni el orden público.
El objeto ha de ser posible desde un punto de vista físico y jurídico.
El objeto ha de ser lícito.
El objeto ha de estar determinado o ha de ser determinable.
- *Causa*. Es la función económico-jurídica del negocio. La causa siempre es de carácter objetivo.
Requisitos de la causa.
 - ◆ *Ha de existir*
 - ◆ *Ha de ser lícita*
 - ◆ *Ha de ser verdadera*
- *Forma de los negocios jurídicos*. La forma NO es un elemento esencial del negocio jurídico salvo excepciones en las que sin ella no existiría.
La forma, en un sentido amplio, existe en todo tipo de negocio. Sin embargo, la forma es aquel medio por el que se exterioriza el consentimiento por venir impuesto por la ley o por la voluntad de las partes.
Clases de forma:
 - ◆ *Forma legal o forma voluntaria*.
Legal.- Aquella que viene exigida por la ley y que, a su vez, puede ser pública o privada.

◊ *Pública*.– Donación de un bien inmueble, que requiere la escritura pública.

◊ *Privada*.– El matrimonio que requiere forma escrita para su consumación.

◆ *Forma con función probatoria y forma con función de solemnidad.*

Función probatoria.– Solamente tiene por objeto dejar una prueba de la existencia del negocio.

Función de solemnidad.– Implica la validez o no del negocio. Sólo en este caso, cuando no existe este tipo de forma, se produce un vicio de forma que puede invalidar el negocio.

En principio, todos los actos son válidos con independencia de su forma.

Casos en los que se requiere un tipo de forma: La donación requiere escritura pública, el matrimonio requiere su confirmación por escrito, la hipoteca requiere la escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad.

2.– Elementos naturales: Forman parte integrante del negocio jurídico pero pueden ser suprimidos por los sujetos que intervienen en él.

3.– Elementos accidentales: Sólo formarán parte integrante del negocio jurídico si así lo quieren los sujetos que intervienen en él.

Son tres: La condición, el término y el modo.

- La condición. Es el hecho futuro y objetivamente incierto del que se hace depender el comienzo o el cese de los efectos de un negocio. (Te compro el piso si encuentro trabajo en Córdoba).

Requisitos que ha de tener la condición:

- ◆ Ha de tratarse de un hecho futuro.
- ◆ Ha de ser objetivamente incierto.
- ◆ Ha de ser posible.

Existen las siguientes clases de condiciones:

- ◆ Condición suspensiva y condición resolutoria.

La condición suspensiva es la que implica que los efectos del negocio queden suspendidos hasta que se cumpla la condición.

La condición resolutoria es la que implica que el negocio tiene efectos jurídicos hasta la condición. (Si existe un impago en un contrato de compra-venta, habrá una condición resolutoria).

- ◆ Condición positiva y condición negativa.

Dependerán de que se tenga que producir un determinado hecho o bien de que ese hecho no se produzca.

- ◆ Condición potestativa, condición casual y condición mixta.

La condición potestativa depende del sujeto.

La condición casual depende del azar.

La condición mixta es una combinación de las anteriores.

- ◆ Condiciones propias y condiciones impropias.

La condición propia es aquella que cumple todos los requisitos.

La condición impropia es aquella que no cumple alguno de los requisitos.

- Término o plazo. Es un hecho futuro y objetivamente cierto del que se hace depender la entrada en vigor o el cese de los efectos del negocio.

Requisitos que ha de tener el término:

- ◆ Ha de ser un hecho futuro.
- ◆ Ha de ser cierto.

- ♦ Ha de ser posible.

Existen las siguientes clases de términos:

- ♦ Términos suspensivos y términos resolutorios.
El término suspensivo es aquel en el que los efectos del negocio están en suspenso hasta que llega el término.
El término resolutorio es aquel en el que el negocio tendrá efectos hasta que se produzca el término.
- ♦ Términos ciertos y determinados, términos inciertos e indeterminados.
El término cierto y determinado es aquel del que se sabe que va a llegar y cuándo va a llegar.
El término incierto e indeterminado es aquel del que se conoce que va a llegar pero se ignora en qué momento.
- Modo. Es una prestación accesoria que añade a un acto de liberalidad o acto gratuito, por la que al adquirente se le impone cumplir una determinada obligación.
Requisitos que ha de tener el modo:
 - ♦ Sólo se puede incluir en negocios gratuitos.
 - ♦ Ha de ser lícito.
 - ♦ Ha de ser posible.
 - ♦ Ha de ser de carácter obligatorio.

Bloque temático 5.–La representación.

Tema 5.1 –Concepto y clases.

Existen dos tipos de representación:

- Representación indirecta. Es aquella en la que una persona actúa en nombre propio pero por cuenta de otro.
- Representación directa. Es aquella en la que una persona actúa en nombre y por cuenta de otra. La representación directa es la única que se considera como verdadera.

La representación queda definida como una institución en la cual, una persona debidamente autorizada, realiza un acto jurídico en nombre de otra persona y por cuenta de esta otra persona, de tal manera que los efectos del negocio recaen directamente sobre la persona representada.

Los requisitos de la representación son:

- Se requiere una autorización pues estamos hablando de un acto de apoderamiento.
- La representación sólo es para realizar actos jurídicos.
- El representante siempre actuará en nombre y por cuenta de otro.
- Los efectos recaen siempre sobre la persona representada.

Existen actos en los que queda prohibida la representación como:

- Los actos ilícitos como delitos.
- Los actos del derecho de familia (exceptuando el matrimonio).
- Los actos de derecho de sucesiones.

Los tipos de representación serán los siguientes:

- Legal. Viene determinada por la ley en la que además de un derecho, se entiende por un deber.

(Ejemplo. Padre–hijo minusválido)

- Voluntaria. Es la que libremente se establece por un acto de poder.

UNIDAD DIDÁCTICA 3.– EL DERECHO DE PROPIEDAD.

Bloque temático 6.–Concepto, evolución histórica, sujeto, objeto y contenido.

Tema 6.1 –Concepto y clases.

Se define derecho de propiedad como aquel que confiere la capacidad de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

Antes era un derecho de carácter absoluta en el sentido de que el titular podía hacer con ella lo que quisiera sin limitaciones.

Sin embargo, hoy día siempre el derecho de propiedad ha de cumplir una función social, en el sentido de que esa propiedad ha de estar enfocada para un aprovechamiento social.

Tema 6.2 –Sujeto, objeto y contenido.

- Sujeto. Es el titular del derecho y, en definitiva, aquel que tiene un poder sobre una determinada cosa. La titularidad la pueden tener una o varias personas al mismo tiempo. Cuando son varias personas las que poseen la titularidad de este derecho se forma una cotitularidad en el derecho de propiedad, es decir, una pluralidad de personas con un poder sobre una cosa. Esta situación es llamada Copropiedad o Condominio, es decir, una Comunidad. Existen dos tipos de Comunidad:
 - ♦ Comunidad romana. Tiene carácter individualista en el sentido de que cada persona que forma esa comunidad es considerada de forma individual teniendo, cada una de ellas, una cuota de propiedad sobre la cosa.
 - ♦ Comunidad germana. No considera al individuo como tal, ni existen cuotas sobre la cosa.

Todas las comunidades que se forman, por una u otra razón, son siempre romanas. La comunidad germánica es excepcional en nuestro derecho y sólo existen tres supuestos:

- ♦ Sociedad de gananciales (matrimonio).
- ♦ Comunidad hereditaria.
- ♦ Comunidad de pastos y leñas.
- Objeto. Pueden ser todas las cosas que están dentro del comercio, que sean apropiables y que estén determinadas. Todo aquello que sea cuantificable podrá ser considerado como objeto de derecho de propiedad.
- Contenido. El contenido de este derecho es un conjunto de facultades que tiene el propietario, el dueño de la cosa. Tres facultades:
 - ♦ Gozar de la cosa.
 - ♦ Disponer de la cosa en el sentido de poder enajenarla o establecer sobre ella alguna carga o gravamen.
 - ♦ Derecho a vindicar o reclamar o pedir o solicitar. Es decir, derecho a poder reclamar jurídicamente la propiedad.

Bloque temático 7.–Modos de adquirir y perder la propiedad.

Tema 7.1 –Modos de adquirir la propiedad.

1.- Donación. Es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra persona que la acepta. La aceptación de la donación se llama captación. La persona que realiza la donación se denomina donante. La persona que recibe la donación es el donatario. Se pueden donar bienes muebles o inmuebles. Para donar un bien mueble se admite tanto la forma oral como escrita, pero si es oral la cosa se tiene que entregar en el mismo acto de la donación. En cuanto a la donación de un bien inmueble se hablaría de un negocio solemne y requeriría de escritura pública.

2.- Sucesión. En el mismo momento de la muerte de una persona se transmiten todos sus derechos patrimoniales por sucesión. La sucesión puede ser testada o intestada.

- Testada. Se produce cuando el fallecido otorga testamento. Requiere la existencia de un testamento elaborado por el causante. Tipos de testamentos:
 - ◆ Testamento ológrafo.- Testamento escrito de forma privada e íntegramente de puño y letra por el causante.
 - ◆ Testamento común.- Es aquel realizado delante de un notario que, a su vez, puede ser abierto o cerrado.
 - ◆ Testamento especial. Tipos:
 - ◇ Militar. Se hace ante una autoridad militar.
 - ◇ Marítimo. Se hace ante el capitán de un buque.
 - ◇ Extranjero. Se hace ante un cónsul o un embajador.

Las limitaciones del testamento son denominadas legítima. La legítima es el derecho que la ley concede a determinados familiares del causante. Se consideran legitimarios a los hijos, es decir, a los descendientes, y, en el caso de que no existan los hijos, serán legitimarios los ascendientes. A parte de estos dos grupos será, en cualquiera de ambos, legitimario el cónyuge viudo. Los legitimarios tendrán determinados derechos en la herencia dependiendo de la situación.

- Intestada. Se produce cuando el fallecido no ha otorgado testamento. Este tipo de sucesión se forma por grados de parentesco.
 - ◆ Reciben la herencia sus descendientes por partes iguales.
 - ◆ En ausencia de éstos, reciben la herencia sus ascendientes.
 - ◆ En ausencia de éstos, reciben la herencia su cónyuge.
 - ◆ En ausencia de éstos, reciben la herencia sus parientes en línea colateral hasta cuarto grado. (Ejemplo: primos hermanos).
 - ◆ En ausencia de lo anterior, recibe la herencia el estado.

3.- Ocupación. Se denomina ocupación al acto de sucesión de una cosa que carece de dueño y con intención de hacerla propia. Requisitos:

- En cuanto al sujeto, ha de tener intención de apropiarse de la cosa.
- En cuanto al objeto, ha de carecer de dueño y ha de ser apropiable.
- En cuanto al acto, se requiere que haya una toma de posesión de la cosa.

Tipos de ocupación:

- Ocupación de semovientes. (Animales, caza, pesca)
- Ocupación de bienes muebles (hallazgo, cuando nos encontramos algo)
- Ocupación de bienes inmuebles, también denominada invención. En principio, no es posible.

4.- Tradición. (Traditio => entrega). Acto de entrega de una cosa con intención de transferir a aquel que la recibe su propiedad, es decir, la compra-venta o la permuta.

5.- **Accesión.** Se define como el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que ésta produce o todo lo que se le une o incorpora de una forma natural o artificial.

Tipos de accesión:

- Discreta o por producción. (Aceitunas)
- Continua o por unión. Éste tipo de accesión sigue el principio de que el dueño de la parte considerada como principal adquiere la parte considerada como accesorio.
- **Accesión invertida.** Es muy frecuente en situaciones de construcción extralimitadas, es decir, cuando el edificio en construcción invade parte del suelo ajeno.

La regla normal sería que el propietario del suelo hace suyo todo lo que se incorpora a ese suelo.

Sin embargo, cumpliendo determinados requisitos se produce la denominada accesión invertida y se considera que el suelo es lo accesorio y la edificación lo principal, convirtiéndose en dueño del suelo invadido el que también sea dueño del edificio.

Requisitos de la accesión invertida:

- ◆ Que el edificio se haya levantado parte en suelo propio, parte en suelo ajeno.
- ◆ Que el edificio forme con el suelo un conjunto indivisible.
- ◆ Que el valor del edificio, unido al valor del suelo del edificante sea superior al del suelo invadido.
- ◆ Que el dueño del edificio haya actuado de buena fe.
- ◆ Que la accesión invertida sea solicitada por el dueño del edificio.

6.- **Usucapión o prescripción adquisitiva.** Por usucapión se adquieren los bienes y derechos mediante la posesión de los mismos a título de dueños y con los demás requisitos según la ley. Esa posesión ha de ser única, pacífica e ininterrumpida.

Se pueden usucapir tanto bienes muebles como inmuebles.

- Los bienes muebles, a su vez, se podrán usucapir de forma:
 - ◆ Ordinaria, cumpliendo todos los requisitos. Para la usucapión ordinaria se requieren tres años de posesión.
 - ◆ Extraordinaria. La persona que pretende adquirir carece de buena fe y justo título. Para la usucapión extraordinaria se requieren seis años de posesión.
- Los bienes inmuebles se podrán usucapir de forma.
 - ◆ Ordinaria.
 - ◇ Entre presentes. Diez años (intervivos).
 - ◇ Entre ausentes. Veinte años (extranjero, ultramar).

Tema 7.2 –Modos de perder la propiedad.

Se definen como aquellas situaciones por las que una persona cesa en su derecho de propiedad. En este caso hay que distinguir por voluntad de la persona.

1.- **Modos voluntarios de pérdida de la propiedad.**

- **Abandono de la cosa.** Se produce cuando una persona se desprende de una cosa con intención de cesar en la propiedad. Se requieren dos elementos:
 - ◆ Intención o voluntad del sujeto.
 - ◆ El cese de su posesión.

El abandono, como pérdida de la propiedad, es la antítesis de la ocupación, como modo de la adquisición del dominio.

- Enajenación. Transmisión de una cosa mediante un acto intervivos.

2.- Modos involuntarios de perder la propiedad.

- Extinción de una cosa. Si el objeto se extingue, el derecho también.
- Accesión continua. Es un modo de pérdida de la propiedad para el dueño de la cosa accesorio que la pierde, por adquirirla el dueño de la cosa principal.
- Prescripción extintiva. Tiene un doble efecto (adquisitivo o extintivo) cuando, por el paso del tiempo, una persona adquiere su propiedad (usucapión), para la otra persona implicará la pérdida de esa propiedad.
- Cumplimiento de una condición resolutoria. Cuando un negocio ha sido sometido a una condición resolutoria, al cumplirse esa condición, el negocio quedará resuelto y, en consecuencia, el adquirente perderá su propiedad.
- Por una resolución judicial. Cuando, por un pronunciamiento de un juez o de un tribunal, una persona es privada de su derecho de propiedad. Ejemplo: embargo.
- Por disposición de la ley. Cuando es directamente una disposición legal la que determina la extinción de una propiedad para una persona. Ejemplo: Expropiación forzosa.

Bloque temático 8.- La propiedad horizontal.

Tema 8.1 – Concepto, constitución y extinción.

1.- Concepto.

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

Derecho de propiedad horizontal= D. de propiedad + D. de copropiedad.

- Supuestos en los que se aplica la ley (Artículo 2)
 - ◆ A las comunidades de propietarios que reúnan los requisitos que la propia ley establece.
 - ◆ A las comunidades de propietarios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.
 - ◆ A los complejos inmobiliarios privados que se regulan en el artículo 24 de esta ley.

2.- Constitución.

Para constituir la propiedad horizontal se requiere la existencia de un título denominado título constitutivo, que no es más que un negocio jurídico de constitución del régimen de propiedad horizontal.

Ese negocio se ha de hacer necesariamente mediante escritura pública, que ha de constar en el registro de propiedad.

Este título se podrá modificar con posterioridad, de forma unánime por los propietarios de los pisos y/o locales de un edificio.

Esa escritura sólo se podrá otorgar por el propietario único del edificio. Ha de tener como mínimo, el contenido que establece el Artículo 5 de la ley:

- Tendrá que hacer una descripción completa del inmueble en la que tendrá también que describir todos los servicios y las instalaciones, así como sus circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria.
- Habrá de indicar cada piso o local en el que se divida el edificio y, a cada una de ellas le asignará un número correlativo. De cada uno de esos elementos privativos se indicarán:

- ◆ Extensión
- ◆ Linderos.
- ◆ Planta en la que se hallare.
- ◆ Anejos al elemento, tales como garaje, buhardilla o sótano.

- Se tendrá que hacer una indicación de los elementos comunes que tenga el edificio.
- El título ha de expresar la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, sobre el conjunto del inmueble.

La cuota de participación establece la obligación que tiene cada propietario en el inmueble, así como la proporción de sus derechos. Para su fijación se toman como base la superficie útil de cada piso o local, en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que, racionalmente se presuma, va a tener sobre los elementos comunes.

Se establece en centésimas y la suma ha de resultar el 100 % del total del edificio.

El título constitutivo podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

La aparición de estos estatutos en el título constitutivo no es obligatoria. Para que los estatutos tengan efectos frente a terceras personas han de estar inscritos en el registro de la propiedad y sólo pueden estarlo si están incluidos en el título constitutivo.

También pueden aparecer en el título constitutivo las normas de régimen interior, definidas en el Artículo 6 de esta ley.

Sirven para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos.

La aparición de las normas de régimen interior en el título constitutivo no es obligatoria.

3.- Extinción de la propiedad horizontal.

Queda regulada por el Artículo 23 de esta ley. Así, el régimen de propiedad horizontal se extingue:

- Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario (no se extinguirá si lo niega el título constitutivo). Se estimará producida aquella cuando el coste de la reconstrucción exceda el 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.
- Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.
- Por expropiación forzosa. Cuando un edificio es expropiado implica la extinción del régimen de propiedad horizontal.

Tema 8.2 – Contenido.

El contenido de esta ley comprende el conjunto de derechos y de obligaciones que tienen los propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Derechos de los propietarios:

Artículo 3.–

- El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente.
- La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, y pertenencias y servicios comunes.
- Cada propietario puede libremente disponer de su derecho.

Artículo 7.–

- El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.
- Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas peligrosas o ilícitas.

Artículo 8.–

- Derecho a dividir, aumentar, agrupar o disminuir su piso o local. Se requiere para ello el consentimiento del resto de propietarios.

Otros derechos:

- Derecho a formar parte de los órganos de administración y gobierno de la comunidad.
- Derecho a participar de todos los beneficios de la comunidad.

Obligaciones de los propietarios.

Artículo 9.–

- Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por descuido o el de las personas deba responder.
- Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el Artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido,

a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

- Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de la titularidad de la vivienda o local.

Artículo 11.–

- Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.
- Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.
Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.
- Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.
- Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Tema 8.3 – Organización de la comunidad de propietarios.

Artículo 13.–

1.– Los órganos de gobierno de la comunidad con los siguientes:

a.– La junta de propietarios.

b.– El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.

c.– El secretario.

d.– El administrador.

2.– El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo.

3.– El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4.- La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la junta de propietarios.

5.- Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6.- Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

En el Artículo 20 de esta ley se establecen las funciones del administrador:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confieran por la junta.

7.- Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8.- Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos. (Un sistema de mayorías)

Las funciones de la junta de propietarios están detalladas en los siguientes artículos.

Artículo 14.-

- Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.
- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de

conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 c).

- Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 15.-

- La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.
- Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adecuada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

Artículo 16.-

- La junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.
- La convocatoria de las juntas las hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria.
Cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre.
Si a la reunión de la junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.
- La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17.- Los acuerdos de la junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

- La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.
El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 10 y 11 de esta ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de participación.
A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación

a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

- La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la ley, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de la cuotas de participación.
- Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Artículo 19.–

- Los acuerdos de la junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.
- El acta de cada reunión de la junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:
 - ♦ Fecha y lugar de celebración.
 - ♦ El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
 - ♦ Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
 - ♦ Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos.
 - ♦ El orden del día de la reunión.
 - ♦ Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.
- El secretario custodiará los libros de actas de la junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

UNIDAD DIDÁCTICA 4.–EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Bloque temático 9.– Teoría general.

Tema 9.1 – Concepto.

Se considera por tal, al procedimiento por el que el estado, las comunidades autónomas, las provincias y los municipios, previo pago de una justa indemnización, privan imperativamente a un sujeto de su derecho de propiedad sobre una determinada cosa o de derechos o intereses patrimoniales legítimos a favor de aquellos u otros sujetos públicos o privados, ya sea por razones de utilidad pública o interés social.

La ley que regula la expropiación forzosa es la ley de 16 de Diciembre de 1954 y su reglamento data del 26 de Abril de 1957.

Cuando se aprueba la constitución se admite la posibilidad de la expropiación forzosa en su Artículo 33.

Tema 9.2 – Elementos.

1.– Elementos subjetivos.

- Sujeto expropiante. Podrá ser cualquiera de los que forman la administración territorial, que será el estado, las comunidades autónomas, las diputaciones y los ayuntamientos.
- Sujeto beneficiario. Es aquel a cuyo favor se realiza la expropiación forzosa. Puede ser cualquier sujeto, ya sea público o privado.
El beneficiario va directamente relacionado con la causa que motiva la expropiación.
Si la causa es de utilidad pública, el sujeto beneficiario es una administración.
Si la causa es el interés social, el sujeto beneficiario es un particular.
- Sujeto expropiado. Es aquel que sufre la privación patrimonial que implica la expropiación. Sujeto expropiado podrá ser una persona física, jurídica, privada, pública, nacional o extranjera.
Tipos de expropiados:
 - ◆ Principal. Es aquel sujeto titular del derecho de propiedad.
 - ◆ Secundario. Es aquel sujeto que tiene un derecho patrimonial sobre el bien a expropiar.

Esta distinción es importante porque la administración sólo está obligada a investigar sobre el expropiado principal.

La indemnización que recibe el expropiado secundario será un porcentaje de la indemnización que reciba el expropiado principal, con excepción de los arrendatarios, que sí tendrán derecho de una indemnización separada a la del expropiado principal.

2.– Elementos objetivos.

Se puede expropiar:

- Derechos de propiedad.
- Derechos patrimoniales.
- Intereses patrimoniales legítimos.

La expropiación puede ser parcial o total. En el caso de que la expropiación sea parcial, se podrían dar los siguientes casos:

- a.– Que la administración quiera la expropiación parcial y que el expropiado esté conforme con ello.
- b.– Que la administración quiera la expropiación parcial y que el expropiado esté conforme con ello, pero justifique que tiene perjuicios por no ser una expropiación total. En este caso la administración no está obligada a la expropiación total pero sí podría ser obligatorio que indemnizase los citados perjuicios.
- c.– Que la administración pretenda la expropiación parcial y que el expropiado solicite la expropiación total por considerar que el resto que le queda no resulta rentable.

En este caso la administración tampoco está obligada a la expropiación total pero todos los perjuicios que se le produzcan al expropiado han de ser indemnizados.

3.– Causales.

Causas que justifican y fundamentan la expropiación forzosa.

- a.– Utilidad pública, cuando el sujeto beneficiario es la administración pública.

b.- Interés social, cuando el sujeto beneficiario es un particular.

La causa de una expropiación forzosa ha de venir reflejada en una ley.

Tema 9.3 – El derecho de reversión.

Es aquel que se le concede al sujeto expropiado para recuperar la cosa expropiada en alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando no se haya ejecutado la obra o no se haya instalado el servicio que motiva la expropiación forzosa.
- Cuando se ha ejecutado la obra o instalado el servicio pero queden terrenos sobrantes de lo que se expropió.
- Cuando se haya desafectado la cosa expropiada de la obra o servicio que motivó la expropiación.

Tema 9.4 – Procedimiento general.

Fases:

1.- Declaración de la necesidad de ocupación de bienes o de la adquisición de derechos. Existen distintos trámites:

- Relación de bienes.
- Información pública de que se va a llevar a cabo la expropiación.
- Alegaciones a dicha expropiación.
- Resolución. La administración resuelve acerca de todas aquellas alegaciones que se le hayan presentado.

Con independencia de estos trámites, y de forma paralela, la administración puede realizar lo que se denomina la ocupación previa.

La ocupación previa significa que la administración, antes de seguir con el procedimiento, toma posesión del objeto expropiado. Esto es una excepción.

2.- La determinación del justiprecio. El justiprecio es la indemnización que recibe el sujeto expropiado. Se da a entender que el precio es justo cuando al sujeto expropiado le permita adquirir algo igual o de similares características al bien que se le expropia.

Trámites:

- Determinación por mutuo acuerdo. Surge cuando la administración expropiante y el sujeto expropiado alcanzan un acuerdo por el que se cuantifica un precio. Si no se alcanza dicho acuerdo se pasa al siguiente trámite.
- Determinación por el procedimiento legal. En este caso el sujeto expropiado tendrá que hacer una valoración del bien que se le expropia mediante la denominada hoja de aprecio. Ésta será notificada a la administración que la podrá aceptar o no. Si la acepta acaba la fase, si la rechaza la administración hará su hoja de aprecio y se pasa al siguiente trámite.
- Determinación por el jurado provincial de expropiación. Éste es un órgano estatal, a pesar de que tiene uno en cada provincia. Es el que establece el justiprecio en virtud de las hojas de aprecio presentadas. La resolución siempre se podrá recurrir.

Si transcurriesen más de 6 meses desde el inicio del expediente expropiatorio sin que se haya determinado el

justiprecio, una vez se determine, devengará el interés legal del dinero con efectos retroactivos a favor del expropiado.

3.- Pago del justiprecio y toma de posesión.

Trámites:

- Pagar el justiprecio. Hay un plazo de 6 meses a contar desde la determinación del justiprecio. Si cumple el plazo, comenzará a devengar intereses. Siempre se ha de realizar el pago en dinero. Esa cantidad debe estar libre de impuestos y/o gastos.
- Toma de posesión, a no ser que haya habido una ocupación previa.

UNIDAD DIDÁCTICA 5.-EL DERECHO DE SERVIDUMBRE.

Bloque temático 10.- Teoría general.

Tema 10.1 – Concepto, caracteres y clases.

Este derecho viene regulado por el Artículo 530 y siguientes del Código Civil.

Este derecho real viene definido como la carga o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a distinto dueño.

La servidumbre siempre será impuesta a un inmueble.

El inmueble que soporta la carga de la servidumbre se denomina predio sirviente.

Aquella finca a cuyo favor se constituye la servidumbre se denomina predio dominante.

Además, la servidumbre se puede establecer en provecho de una o más personas o de una comunidad, siempre que a ellas no pertenezca la finca gravada.

Caracteres de la servidumbre.

- Se trata de un derecho real. Recae sobre una cosa y es oponible frente a todas las personas.
- Es un derecho que recae sobre cosas ajenas.
- El inmueble sobre el que recae la servidumbre siempre ha de serlo por naturaleza (fincas, terrenos)
- La servidumbre implica una limitación al derecho de la propiedad y por consiguiente, su existencia nunca se presume sino que hay que probarla.
- La servidumbre es inseparable de la finca que resulta gravada por ella.
- La servidumbre es indivisible. Precisamente porque la servidumbre grava la totalidad del predio sirviente, si este se divide, cada uno de los dueños resultantes soportará esa servidumbre en la medida que le corresponda.
Si se divide el predio dominante, los dueños resultantes de la división, podrán disfrutar por entera la servidumbre.

Clases de servidumbre.

1.- Servidumbres prediales y servidumbres personales.

- Servidumbres prediales. Son aquellas constituidas en beneficio de otro inmueble.
- Servidumbres personales. Son aquellas constituidas en beneficio de una o más personas o de una

comunidad.

2.- Servidumbres continuas y servidumbres discontinuas.

- Servidumbres continuas. Son aquellas cuyo uso es incesante sin la intervención de persona alguna.
- Servidumbres discontinuas. Aquellas para cuyo ejercicio se requiere la intervención de una persona.

La diferencia primordial: Las servidumbres continuas, aunque requieran la intervención de una persona para su constitución después ya no la necesita, mientras que en las discontinuas seguirá necesiéndola.

Por ejemplo: La servidumbre de luces será continua. Y la servidumbre de paso será discontinua.

3.- Servidumbres aparentes y servidumbres no aparentes.

- Servidumbres aparentes. Son aquellas que presentan signos externos de su existencia.
- Servidumbres no aparentes. Son aquellas que no tienen indicio alguno de su existencia.

La servidumbre de luces es aparente.

La servidumbre de paso puede ser aparente o no aparente, dependiendo de si existen indicios de la existencia de la servidumbre.

4.- Servidumbres positivas y servidumbres negativas.

- Servidumbres positivas. Son aquellas que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o bien de hacerla por sí mismo.
- Servidumbres negativas. Son aquellas que prohíben al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito de no existir la servidumbre.

El fundamento de la positiva radica en el hacer del dueño del predio dominante, mientras que en las negativas sólo consiste en una mera pasividad.

Ejemplo: Huecos abiertos en una pared propia. Carácter negativo.

Huecos abiertos en un muro medianero. Carácter positivo.

5.- Servidumbres legales y servidumbres voluntarias.

- Servidumbres legales. Son aquellas que vienen impuestas por la ley. Unas veces porque directamente la ley las constituye y otras veces porque la ley simplemente se usa para su constitución.
- Servidumbres voluntarias. Aquellas constituidas por un negocio jurídico y en virtud del principio de libertad de pactos.

Tema 10.2 – Constitución.

Modos por los cuales se pueden constituir las servidumbres.

- Por imposición legal. Unas veces la ley directamente constituye la servidumbre (aguas) o bien, otras veces ampara que se pueda constituir (legales o forzosas) siempre que se reúnan sus requisitos.
- Por título. Entendiendo por tal, en virtud del cual se constituya la servidumbre. Las servidumbres continuas y no aparentes y discontinuas sólo se pueden constituir mediante título.
- Por prescripción adquisitiva o usucapión. Por su posesión y uso durante un plazo de 20 años. Sólo se

pueden adquirir por usucapión las servidumbres continuas que también sean aparentes.

El plazo de 20 años se computa de distinta manera si la servidumbre es positiva o negativa.

- ◆ Si la servidumbre es positiva el plazo de 20 años comienza a contar desde el primer día de su ejercicio.
- ◆ Si es negativa el plazo comienza a contar desde que el dueño del predio dominante prohíbe al dueño del predio sirviente hacer aquello que le sería lícito de no existir la servidumbre.
- Por presunción tácita o signo aparente. La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas se considerará si se enajena una como título, para que la servidumbre continúe, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de ambas fincas, se exprese lo contrario en título de enajenación o se hiciera desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

Tema 10.3 – Contenido.

Derechos y obligaciones.

- Derechos del dueño del predio dominante.
 - ◆ Derecho a ejercitar la servidumbre del modo que le resulte necesario e incluso a imponer servidumbres llamadas necesarias o secundarias si también lo requiriese el uso de su servidumbre.
Por ejemplo: Una servidumbre de aguas puede llevar como servidumbre accesorias una de paso.
 - ◆ El dueño del predio dominante puede realizar obras en el predio sirviente si fuese necesario para el ejercicio de la servidumbre.
- Obligaciones del dueño del predio dominante.
 - ◆ Ejercitará la servidumbre de la forma que resulte menos gravosa y perjudicial para el predio sirviente.
 - ◆ Tiene que costear las obras que requiriera el uso de la servidumbre.
- Derechos del dueño del predio sirviente.
 - ◆ Derecho a solicitar la modificación de la servidumbre, en el caso de:
 - ◇ Que la servidumbre le resulte incómoda o que no le permita realizar obras que sean necesarias.
 - ◇ Que no exista un perjuicio para el dueño del predio dominante.
 - ◇ Que costee los gastos que genere la modificación de la servidumbre.
 - ◆ Derecho a percibir una indemnización en los casos que corresponda.
- Obligaciones del dueño del predio sirviente.
 - ◆ Obligado a soportar la servidumbre y a no impedir su ejercicio, ni alterarlo.
 - ◆ Si usase de cualquier manera de la servidumbre estará obligado a costear su mantenimiento.

Tema 10.4 – Extinción.

1.– Por la renuncia unilateral del dueño del predio dominante.

2.– Por acuerdo entre el dueño del predio sirviente y el dueño del predio dominante.

3.– Por prescripción extintiva. Es decir, por su falta de uso continuo e ininterrumpido durante un periodo de 20 años. Es aplicable a todo tipo de servidumbre. El plazo comenzará a contar dependiendo de si la servidumbre es continua, en las que el plazo de 20 años comienza a contar en el momento en el que se produce un acto contrario a la servidumbre, o discontinua, en las que el plazo de 20 años comienza a contar desde el último día en que se ejerció la servidumbre.

4.– Por la destrucción del objeto de la servidumbre. Es decir, cuando queda destruido el predio sirviente, no

siendo posible el ejercicio de la servidumbre, ésta se extingue.

5.– Por consolidación. Se produce la consolidación cuando la propiedad del predio sirviente y la propiedad del predio dominante se reúnen en una sola persona.

6.– Por expiración del plazo, si la servidumbre era temporal.

7.– Por el cumplimiento de una condición resolutoria, si la servidumbre era condicional.

Bloque temático 11.– Las servidumbres legales.

Tema 11.1 – Servidumbres en materia de aguas.

Se establece el derecho al curso natural del agua. Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas que naturalmente y sin obra alguna descienden de los predios superiores. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan la servidumbre, ni el dueño del predio superior puede realizar obras que la graven.

- Servidumbres impuestas a los predios ribereños en interés general de la navegación, flotación, pesca y salvamento.
Esta servidumbre se constituye mediante una franja de terreno, longitudinal en todo el cauce y a ambos lados, de 3 metros de anchura. Dentro de esta servidumbre se contempla la llamada servidumbre de camino de sirga. Se impone a ambos lados del cauce con anchura de 1 metro si es para personas y 2 metros si es para caballería (en la actualidad vehículos)
- Servidumbres de las márgenes de los cauces públicos. Se impone una zona de servidumbre de 5 m y una zona llamada de policía de 100 metros de anchura.
- Servidumbres de estribo de presa que se le concede a toda aquella persona que para construir una presa pueda apoyar sus estribos en los terrenos que no le pertenecen.
- Servidumbre de saca de agua y de abrevadero. Sólo se concede por razones de utilidad pública a favor de una población o de una vivienda.
- Servidumbre de parada a partidor. Se concede a aquella persona que necesita dar riego para su finca de tal manera que pueda establecer una parada o un partidor, derivando el agua para hacerla llegar a su terreno.
- Servidumbre de acueducto. Se le concede a toda aquella persona que necesite llevar agua a su finca haciéndola pasar por otras fincas intermedias debiendo indemnizar a los dueños de esa finca por las que pase el acueducto, se prohíbe establecer esta servidumbre sobre edificios, sobre sus patios o sus dependencias y sobre jardines y huertas ya existentes.
El dueño del predio dominante tiene que establecer una servidumbre de paso hasta el acueducto para las tareas de limpieza, conservación y mantenimiento. El dueño del predio sirviente tiene el derecho de vallar el acueducto o a edificar o a obra sobre él siempre que no perjudique la propia servidumbre. La servidumbre de acueducto siempre tiene carácter continua o aparente, con independencia de que el paso del agua sea continua o discontinua o se necesite a una persona para ello.

Tema 11.2 – Servidumbre de paso.

El dueño de una finca enclavada entre otras de propiedad ajena, sin salida a propiedad ajena y sin salida a camino abierto tiene derecho a exigir un paso a través de una finca vecina y tiene que pagar la indemnización correspondiente.

Tipos:

- Paso permanente. La servidumbre se establece con carácter indefinido para una finca.
- Paso para cultivo. La servidumbre se establece sólo en los periodos en los que el predio dominante

tenga labores agrícolas.

- Paso ocasional. Se establece sólo de un modo temporal, con motivo de ocupar el predio sirviente para realizar algún tipo de obra.
- Paso para ganado. Tiene por finalidad que pase el ganado por ella. Existen tres tipos:
 - ◆ Cañada. Une provincias y tiene una anchura de 75 metros.
 - ◆ Cordel. Une provincias limítrofes y tienen una anchura de 37,5 metros.
 - ◆ Vereda. Una zonas dentro de una provincia y tienen una anchura de 20 metros.

Requisitos:

- Ha de existir una necesidad ineludible de atravesar el predio sirviente para dar salida a la finca que se encuentra rodeada por otras de propiedad ajena.
- Ha de haber una indemnización al dueño del predio sirviente.
 - ◆ Si la servidumbre es ocasional o para cultivo la indemnización consistirá en el perjuicio que se cause.
 - ◆ Si la servidumbre es de paso permanente, la indemnización consiste en el valor del terreno ocupado más los perjuicios que se causen en el predio sirviente.
 - ◆ Si la servidumbre es para ganado habrá que estar a las ordenanzas y usos del local.
- El trazado del paso deberá establecerse por el sitio que sea menos perjudicial para el predio sirviente y, al mismo tiempo, el que sea de menor distancia hasta el camino público. Su anchura será la que resulte necesaria para el dueño del predio dominante.

Extinción:

Además de los siete puntos de extinción del tema 10.4, se considera también la servidumbre de paso extinguida si ha desaparecido la necesidad para el predio dominante.

Tema 11.3 – Servidumbre de medianería.

Se define como el conjunto de derechos y de obligaciones que dimanen de la existencia y disfrute en común de un muro, cerca, vallado o seto vivo por parte de los dueños de los predios colindantes a dichas separaciones.

El código civil establece una serie de presunciones legales de la existencia de una medianería.

- 1.– En las paredes divisorias de los edificios contiguos y hasta el punto en común de elevación.
- 2.– En las paredes divisorias de los jardines o corrales.
- 3.– En las setas, vallados y setos vivos que dividen predios rústicos.
- 4.– En las zanjas o acequias abiertas entre fincas.

Estas presunciones de existencia de medianería se pueden contradecir de las siguientes maneras:

- 1.– Por un título que la contradiga.
- 2.– Por una prueba en contra de la servidumbre.
- 3.– Por un signo contrario a la existencia de la servidumbre. Son los siguientes.
 - a.– Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos (en principio no puede

haber huecos en los muros medianeros.)

b.- Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento y por el otro lado presente lo mismo en su parte superior teniendo la inferior rélex o retallo.

c.- Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad de entre las dos fincas.

d.- Cuando el muro sufra las cargas de cargaderos, pisos y armaduras de uno de los edificios y no del contiguo.

e.- Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida con una albardilla y vierte sólo hacia una de las propiedades.

d.- Cuando la pared divisoria, que esté construida de mampostería, presente piedras llamadas pasadoras, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado del muro y no por el otro.

e.- Cuando las fincas contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se encuentran cerradas.

f.- Cuando la tierra o la broza extraída para abrir una zanja o una acequia, o bien para su limpieza se encuentre sólo en un lado y no en el otro.

Derechos y obligaciones de los medianeros.

Derechos

- Cada uno de los medianeros puede usar la pared en la proporción que le corresponda. Pueden edificar apoyándose en un muro medianero y si fuese necesario introducir vigas, lo podrían hacer sólo hasta la mitad de su espesor. En todo caso, para cualquier obra que se vaya a realizar, un medianero requiere el consentimiento de los restantes medianeros.
- Se puede alzar o elevar el muro medianero pero si no soportase la mayor altura, el que pretenda su elevación debe reconstruirla por entero. Si para esa elevación, además ha de darle mayor grosor, tendrá que dárselo de su propio suelo.

Obligaciones

- Cada medianero está obligado a contribuir al mantenimiento de la medianería en la proporción que le corresponda.
- Si un medianero elevó el muro, él sólo resultará obligado al mantenimiento de la parte de muro elevada.

Extinción de la servidumbre

Además de extinguirse por las causas generales también se extinguirá la servidumbre de medianería en el caso de la renuncia unilateral de un medianero. Sólo será posible si el medianero que renuncia no tiene ningún edificio apoyado en la medianería. Si lo tuviese habría de derribarlo realizando y abonando las obras que requiera la medianería tras la demolición del edificio.

Tema 11.4 – Servidumbre de luces y vistas.

Se define como el derecho a obtener luz a través del predio vecino. La servidumbre de vistas es el derecho a tener vistas a través del predio vecino. Ésta engloba a la anterior pero no al contrario.

Servidumbre de luces.

Habrá que distinguir si los huecos se encuentran en un muro medianero o en un muro propio.

Si se encuentran en un muro medianero no es posible abrir hueco alguno. Pero, si el hueco se ha abierto en el muro medianero, dado que se tratar  de una servidumbre positiva, podrá quedar constituida una servidumbre por el paso de 20 años. El plazo comienza a contar desde el momento de la apertura del hueco.

Si se encuentra en un muro propio, sólo cabe la apertura de los llamados huecos de tolerancia o huecos de ordenanza. Requisitos de estos huecos:

- Dimensiones máximas: 30 centímetros por cada lado.
- Ubicación: ha de encontrarse lo más alto posible o, en cualquier caso, inmediato al techo.
- Ha de tener reja de hierro y red de alambre remetida en la pared.

El dueño del predio colindante no podrá exigir que se cierre tal hueco. S  podrá exigir su cierre si adquiere la medianería o podrá taparlo directamente, construyendo al lado.

Servidumbre de vistas.

No se pueden abrir ventanas, balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino si no hay 2 metros de distancia entre la pared donde se encuentren los huecos y dicha propiedad, si existen vistas rectas.

Tampoco pueden abrirse huecos con vistas de costado u oblicuas sobre la propiedad vecina si no hay 60 centímetros de distancia.

Estas distancias se miden de la siguiente forma:

- Vistas rectas: Desde la línea exterior de la pared en los huecos que no tengan voladizos o desde la línea de estos donde los haya.
- Vistas oblicuas: Desde la línea de separación de las dos propiedades a la parte más inmediata del hueco con la propiedad colindante.

Si se constituye la servidumbre de luces y vistas, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de 3 metros de distancia.

Todas estas normas no son de aplicación cuando entre ambas fincas existe una vía pública que las separa.

Tema 11.4 – Servidumbre de desagüe.

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público y no sobre el suelo del vecino. Aún cayendo en su propio suelo estará obligado a recoger las aguas de manera que no afecten al predio vecino.

Se concede esta servidumbre cuando una casa se encuentra enclavada entre otras de propiedad ajena y no es posible dar salida a las aguas de esa casa como no sea atravesando una o varias colindantes.

Esa salida se tendrá que dar por el predio en el que resulte el trazado más corto y menos perjudicial.

Esta servidumbre genera el pago de una indemnización al predio sirviente.

También el dueño del predio sirviente puede construir recibiendo esas aguas sobre su propio tejado o dándole

una salida que esté permitida, siempre que no suponga perjuicio para el predio dominante.

Bloque temático 11. – Las servidumbres administrativas.

Tema 12.1 – Servidumbre de paso de energía eléctrica.

Existen dos tipos de servidumbre según la ley que la regula:

- Paso aéreo de energía eléctrica. Comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres y apoyos fijos para la sustentación de cables que conduzcan la energía.
- Paso subterráneo de energía eléctrica. Comprende tanto la ocupación del subsuelo por los cables conductores de la energía como de aquellos elementos necesarios para la servidumbre.

En ambos casos se genera una servidumbre accesoria de paso hasta la instalación, así como la ocupación temporal de los terrenos del predio sirviente para realizar obras de conservación y mantenimiento de la línea.

Queda prohibida esta servidumbre, si se trata de línea de alta tensión, en edificios, patios, corrales, centros escolares, campos deportivos y jardines o huertos que se encuentren cerrados.

Tampoco se permite la instalación de la servidumbre sobre propiedades particulares si pueden, técnicamente, instalarse sobre terrenos de dominio público o bien siguiendo los linderos de las propiedades privadas.

El dueño del predio sirviente, con la preceptiva autorización administrativa, puede cercar o vallar la línea e incluso puede solicitar el cambio del trazado de la línea.

Sin embargo, también lo podrá hacer asumiendo los costes que, por cualquier concepto, implique el cambio de línea, siempre que sea posible realizar la obra.

El dueño del predio sirviente tiene derecho a obtener una indemnización por los siguientes conceptos:

1.– Si el paso es aéreo, por el valor del suelo que ocupe (torres o postes) y por el valor del vuelo.

Si el paso es subterráneo, por el valor del terreno que ocupe, si no se puede usar su superficie.

2.– Por la depreciación que sufre el predio sirviente.

3.– Por los daños y perjuicios que se causen por la ocupación temporal de terrenos del predio sirviente a realizar obras de mantenimiento y de conservación de la línea.

Tema 12.2 – Servidumbre en carreteras.

La servidumbre de carreteras establece diferentes zonas:

- Zona de dominio público. En estas zonas se comprenden los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura para autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 metros para el resto de las carreteras a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, a contar desde la arista exterior de explanación. Se entiende por arista exterior de explanación como la intersección del talud del desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes. Se entiende por elemento funcional de la carretera a toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público, tales como las destinadas al

descanso, estacionamiento, auxilio, atención médica, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

En la zona de dominio público no se puede realizar actividad ni obra alguna, salvo aquellas que requiera el propio servicio. Siempre se requerirá la autorización del ministerio de fomento para ello.

- Zona de servidumbres. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros para autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros para el resto de las carreteras.

En esta zona se permiten aquellas obras que sean compatibles con la seguridad vial y que sean autorizadas por el ministerio de fomento.

Los dueños de los terrenos de la zona de servidumbre tienen derecho a una indemnización.

- Zona de afección. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros para autopistas, autovías y vías rápidas y 50 metros para el resto de las carreteras, a contar desde las citadas aristas.

Aquí se permiten obras si se cuenta con la autorización del ministerio de fomento y en las construcciones ya existentes no se admite un aumento de volumen.

A parte de estas tres zonas se establece una limitación más: línea límite de edificación. Se establece a cada lado de la carretera y, dentro del terreno que delimite, se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, salvo aquellas que resulten imprescindibles para el mantenimiento de las existentes.

Esta línea se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros para el resto de las carreteras, a contar desde la arista exterior de la calzada.

Se entiende por arista exterior de la calzada al borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Tema 12.3 – Servidumbre en las costas.

La servidumbre de las costas establece diferentes zonas:

- Servidumbre de tránsito que comprende una franja de terreno de 6 metros a contar desde el límite interior de la ribera del mar.
Se cuenta hacia el interior. En lugares donde sea peligroso, se podrá ampliar hasta 20 metros.
Se pueden construir paseos marítimos, pero siempre tendrán que estar libres para el tránsito, salvo que haya espacios especialmente protegidos.
- Servidumbre de protección que consiste en una franja de terreno de 100 metros de anchura a contar desde el límite interior de la ribera del mar. Se puede ampliar hasta un máximo de 200 metros. De los supuestos 100 metros, la ley diferencia los usos que se pueden establecer en los 20 primeros metros y en los 80 metros restantes.
 - ◆ En los primeros 20 metros: Se puede realizar el acopio de materiales que hayan sido arrojados por el mar, así como de salvamento. También se permiten cultivos y plantaciones para lo que no se necesita autorización.
 - ◆ En los 80 metros restantes:
 - ◇ Estarán prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - ◇ Queda prohibida la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas, así como sus áreas de servicio.
 - ◇ Se prohíben las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
 - ◇ Se prohíbe el tendido aéreo de líneas de alta tensión.
 - ◇ Se prohíbe el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depurar.
 - ◇ Se prohíbe la publicidad a través de carteles, vallas o por medios acústicos y

audiovisuales.

◊ Todo aquello que se pretenda hacer requiere la autorización previa de costas.

- Servidumbre de acceso al mar. Se establece una servidumbre sobre los terrenos colindantes al dominio público marítimo terrestre. Va a variar dependiendo de cada zona. No se mide desde la línea interior de la ribera del mar. Se mide en perpendicular a esta línea señalando accesos cada 500 metros para vehículos y cada 200 metros para peatones.
Todos los accesos han de ser públicos y gratuitos.
- Zona de influencia. Franja de terreno de 500 metros de anchura a contar desde el límite interior de la ribera del mar. Dentro de la zona de influencia se tienen que prever espacios suficientes para el tráfico rodado y el estacionamiento de vehículos.
Todas las construcciones que se realicen deben limitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes.

UNIDAD DIDÁCTICA 6. – DERECHOS REALES DE GARANTÍA.

Bloque temático 13. – La hipoteca inmobiliaria.

Tema 13.1 – Concepto, caracteres y constitución.

Se define como un derecho real de garantía en función del cumplimiento de una obligación dineraria de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre inmuebles que permanecen en la posesión de su propietario.

Sus caracteres son los siguientes:

- Se trata de un derecho real. Recae sobre una cosa y es oponible frente a todas las personas.
- Es un derecho de garantía. Asegura el cumplimiento de una obligación que, en cualquier caso ha de ser dineraria.
- Es un derecho accesorio. Depende de un derecho principal que lo fundamenta.
- Es un derecho indivisible. Mientras la obligación subsista, la hipoteca se mantiene íntegramente y, aunque se efectúen pagos parciales de la obligación principal, la hipoteca no se reduce.
- Derecho de realización de valor en tanto que si la obligación garantizada se incumple, el bien que sirve como garantía será realizado en cuanto a su valor para abonar la obligación.
- Es un derecho que recae sobre bienes inmuebles. Esos bienes permanecen en la posesión de su propietario.
- Es un derecho de constitución registral ya que para su validez se requiere que conste en el registro de la propiedad.

Constitución de la hipoteca:

La hipoteca requiere para su constitución que otorgue escritura pública del inmueble y que se inscriba en el registro de la propiedad.

Sujetos:

- Acreedor hipotecario. Persona a cuyo favor se constituye la hipoteca.
- Deudor hipotecario. Persona que constituye la hipoteca. Situaciones:
 - ◆ El deudor hipotecario o hipotecante por deuda propia.
 - ◆ Fiador hipotecario o hipotecante por deuda ajena. Persona que no debe al acreedor pero hipoteca un bien de su propiedad en garantía de lo que se debe.
 - ◆ El tercer poseedor. Es aquella persona que no formó parte, ni de la deuda, ni de la hipoteca, pero que ostenta un derecho sobre el inmueble hipotecado.

Bloque temático 14 – La hipoteca mobiliaria.

Tema 14.1 – Concepto, caracteres y constitución.

Se define igual que la hipoteca inmobiliaria con la diferencia de que esta se establece sobre bienes mueble que la ley permita. Son los siguientes:

- Establecimientos mercantiles.
- Automóviles y demás vehículos a motor.
- Aeronaves.
- Maquinaria industrial.
- Propiedad intelectual y propiedad industrial.

Constitución:

Se requiere escritura pública e inscripción en un registro especial denominado de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión.

Bloque temático 15 – La prenda.

Tema 15.1 – La prenda sin desplazamiento de la posesión.

Se define como un derecho real de garantía en cumplimiento de una obligación dineraria de carácter accesorio e indivisible que permanece en la posesión de su propietario. Se pueden someter a esto:

- Las cosechas y los frutos esperados.
- Los animales, sus crías y sus productos.
- La maquinaria de las explotaciones agrícolas.
- Las mercaderías y materias primas almacenadas.
- Los bienes de valor histórico o artístico.

Se requiere para su constitución la escritura pública y la inscripción en el registro de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión.

Tema 15.2 – La prenda con desplazamiento de la posesión.

Se define como un derecho real de garantía en cumplimiento de una obligación y por la que se entrega al acreedor o a un tercero un bien mueble que permanecerá en posesión de éste hasta el total cumplimiento de la obligación.

Se exige para su constitución sólo un documento público.

UNIDAD DIDÁCTICA 7.– EL CONTRATO.

Bloque temático 16 – El contrato de compraventa.

Tema 16.1 – Concepto, caracteres y clases.

Se define como el contrato por el cual uno de los contratantes, el vendedor, se obliga a entregar una cosa determinada al otro contratante, el comprador, y éste, a pagar por ella un precio en dinero, o signo que le represente.

Caracteres:

- 1.- Es un contrato consensual. Se perfecciona por el mero consentimiento.
- 2.- Es un negocio bilateral. Para ambas partes existen obligaciones.
- 3.- Es un contrato oneroso. Existe una contraprestación.
- 4.- Es un negocio conmutativo, es decir, de cambio. No obstante, y con carácter excepcional, puede ser aleatorio, es decir, puede ser que no se reciba nada.
- 5.- Es un negocio traslativo del dominio. El comprador se convierte en el nuevo dueño de la cosa.

Clases:

1.- Compraventa civil y compraventa mercantil:

- a.- Civil. Es la que se realiza entre dos particulares en iguales condiciones.
- b.- Mercantil. Al menos uno de los contratantes es un empresario.

Las normas que regulan una y otra compraventa son distintas.

2.- Compraventas comunes y compraventas especiales:

- a.- Comunes. Son aquellas reguladas por la normativa general.
- b.- Especiales. Vienen reguladas por leyes especialmente creadas para esa compraventa. (tabaco, alcohol)

3.- Compraventas públicas y compraventas privadas.

- a.- Publicas. Son las subastas.
- b.- Privadas. El resto de compraventas.

4.- Compraventa ordinaria y compraventa de suministro.

- a.- Ordinaria. El objeto de venta se entrega en un sólo momento.
- b.- De suministro. La entrega del objeto es periódica (electricidad, agua).

Tema 16.2 – Elementos.

1.- Personales.

- a.- Vendedor. Es quien se obliga a entregar la cosa.
- b.- Comprador. Es quien se obliga a pagar por la cosa.

2.- Reales.

- a.- Cosa. Puede ser objeto de contrato de compraventa todas las cosas, ya sean corporales, incorporeales,

genéricas, específicas, presentes, futuras, así como también los derechos.

Requisitos:

- ◆ Ha de tener una existencia real o posible.
- ◆ Ha de ser de lícito comercio.
- ◆ Ha de estar determinada o, al menos, que sea posible su determinación. Si fuese necesario un segundo acuerdo entre vendedor y comprador para determinarla, la primera compraventa no sería válida ya que estaba indeterminada.

b.- Precio. Suma en dinero que el comprador se obliga a pagar a cambio de la entrega de la cosa. Si, en lugar de dinero, se entregara una cosa estaríamos hablando de una permuta y no de una compraventa.

Requisitos:

- ◆ Ha de ser verdadero.
- ◆ Ha de estar determinado o, al menos, ha de ser posible su determinación.

3.- Formales.

No se requiere formalidad alguna con carácter general. En el caso de haberse pactado una determinada forma entre las partes, el contrato se hace solemne, por lo que se podría anular el contrato de no cumplirse la forma pactada.

Un elemento formal que aparece en el contrato de compraventa son las arras que hacen la función de señal.

Tema 16.2 – Contenido.

Obligaciones del vendedor:

- 1.- Se obliga a conservar y custodiar la cosa que se ha obligado a entregar al comprador.
- 2.- Está obligado a la entrega de la cosa.
- 3.- Está obligado a facilitar al comprador los títulos de propiedad de la cosa.
- 4.- Está obligado, si así se ha pactado, a pagar los gastos de la escritura matriz.
- 5.- Está obligado a la garantía o saneamiento en caso de evicción o de vicios ocultos.

a.- Saneamiento por evicción. Es la obligación que incumbe al vendedor de responder ante el comprador, cuando éste no tiene una posesión pacífica de la cosa. Para que se produzca la evicción han de darse lo siguientes requisitos:

- ◆ Que se haya dictado una sentencia judicial firme, es decir, que no quepa recurso alguno ante la sentencia.
- ◆ Que por esa sentencia, quede privado el comprador de la cosa objeto de la compraventa.
- ◆ Que dicha privación se base en un derecho preexistente a la compraventa.
- ◆ Que se produzca la evicción dentro del plazo de 15 años a contar desde la compraventa.

b.- Saneamiento por vicios ocultos. Tres tipos:

- ◆ Vicios ocultos en general. Requisitos:
 - ◇ El vicio ha de ser oculto en el sentido de que el comprador no hubiese podido conocerlo aun empleando la diligencia debida.
 - ◇ El vicio ha de ser grave en el sentido de que el comprador no habría adquirido la cosa de haberlo conocido.
 - ◇ El vicio ha de ser anterior a la compraventa.
 - ◇ Que se efectúe la reclamación en el plazo de 6 meses desde la compraventa.
- ◆ Vicios ocultos en las fincas. Requisitos:
 - ◇ Que las fincas vendidas presenten o un gravamen oculto.
 - ◇ Que sea una carga importante en el sentido de que el comprador no hubiese adquirido la finca de haberla conocido.
 - ◇ Que se ejercite la reclamación en el plazo de un año.
- ◆ Vicios ocultos en animales y ganado. Requisitos:
 - ◇ Que se trate de un vicio oculto.
 - ◇ Que sea grave en el sentido de que el comprador no hubiese adquirido el objeto de la compraventa de haber conocido el vicio.
 - ◇ Que no se hubiese celebrado la compraventa en una feria.
 - ◇ Que el vicio venga determinado por los usos o costumbres locales.
 - ◇ Que la reclamación se efectúe dentro del plazo de 40 años desde la compraventa.

Obligaciones del comprador:

- 1.- Pagará el precio. Si no se indica otra cosa, pagará al tiempo y en el lugar en el que recibió la cosa.
- 2.- Recibirá la cosa.
- 3.- Abonará los siguientes gastos:
 - a.- Transporte o traslado de la cosa, salvo pacto en contrario.
 - b.- Mejoras y mantenimiento de la cosa que haya abonado el vendedor hasta su entrega.
 - c.- La primera copia de la escritura pública, salvo que se haya pactado otra cosa.
 - d.- Los gastos de inscripción en el registro de la propiedad, si procede.

Bloque temático 17 – El contrato de obra, especial referencia a la Ley de Ordenación de la Edificación.

Tema 17.1 – Concepto, caracteres y clases.

Se define como el contrato por el que un contratante, denominado dueño de la obra, comitente o promotor, encarga la ejecución de una obra a la otra parte, denominada contratista o constructor, obligándose a pagar por ella un precio.

Caracteres:

- 1.- Se trata de un contrato consensual. Se perfecciona por el mero consentimiento.
- 2.- Es un contrato bilateral.
- 3.- Es un contrato oneroso. Existe una contraprestación.

4.- Es un contrato de resultado. La finalidad del contrato es conseguir un resultado (la obra acabada). No importa el trabajo que conlleve alcanzarla, lo importante es el resultado.

Clases:

1.- Contrato de obra sin suministro de material y contrato de obra con suministro de material. Dependiendo de que la persona que se obliga a ejecutar la obra, se obliga o no a aportar también el material.

Tema 17.2 – Elementos.

1.- Personales:

a.- Dueño de la obra, comitente o promotor. Es quien encarga la ejecución de la obra.

b.- Contratista o constructor. Es quien asume la ejecución de la obra.

Además de estos sujetos, existen otros que también tienen responsabilidades en el proceso de ejecución de la obra. Los recoge la LOE en los artículos que van del 8 al 16. Son los conocidos como Agentes de la edificación:

a.- El promotor.

b.- El proyectista.

c.- El constructor.

d.- El director de obra.

e.- El director de la ejecución de la obra.

f.- Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.

g.- Los suministradores de productos.

h.- Los propietarios y los usuarios.

La LOE omite como Agentes de la edificación a dos sujetos a los que cabría requerirle responsabilidades:

a.- Los operarios.

b.- Las subcontratas.

2.- Reales:

a.- La obra. Es el resultado pactado en el contrato y no se entiende cumplido éste hasta que no se alcanza el resultado. Tiene los siguientes requisitos:

- ◆ Ha de ser posible tanto física como jurídicamente.
- ◆ Ha de estar determinada. Esa determinación se puede hacer por cualquier medio, pero si se trata de una obra a la que le resulta de aplicación la LOE, su determinación siempre se hará mediante un proyecto.

El proyecto viene tratado en el artículo 4 de la ley:

1.- El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2.- Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

En el artículo 2 se definen las obras a las que hace alusión la LOE para su aplicación.

· Se define al proceso de la edificación como la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- ◊ Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
- ◊ Aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial, y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
- ◊ Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

· Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto, las siguientes obras:

- ◊ Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- ◊ Obras de ampliación, modificación reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- ◊ Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

· Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Obras de edificación a las que les resulta de aplicación el código civil:

· Obras menores de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público que se desarrollen en una sola planta.

· Las obras que no alteren la configuración arquitectónica del edificio.

· Las obras parciales en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico y aquellas otras de carácter parcial que no afecten a los elementos o partes objetas de protección.

b.- El precio. Es la contraprestación que debe pagar el comitente al constructor. En principio, el precio es computado en dinero, aunque caben otros tipos de pagos, como la entrega de una parte de la obra al constructor. Requisitos:

- ◆ Ha de ser verdadero. Se ha de fijar una contraprestación en el contrato y la que se fije ha de ser real.
- ◆ Ha de estar determinado o, al menos, ha de ser posible su determinación. Criterios para la determinación del precio:
 - ◇ Precio alzado. Consiste en fijar una cantidad global por la totalidad de la obra. Dos modalidades:
 - Precio alzado absoluto. El precio es inalterable, con independencia de las variaciones de la obra.
 - Precio alzado relativo. El precio puede variar en función de las modificaciones de la obra.
 - ◇ Sistema de pieza ejecutada. El comitente se obliga a recibir la obra por partes y cada una de esas partes habrán de ir abonándose.
 - ◇ Sistema de unidad de medida. La obra se divide en las unidades de medidas que se vayan a ejecutar, estableciendo para cada unidad un precio que permanece inalterable. Existen dos variantes:
 - Se fija el precio de la unidad y también el número de unidades a ejecutar.
 - Se fija el precio de la unidad pero no el número de unidades a ejecutar.
 - ◇ Sistema de administración o economía. El constructor asume la obligación de adquirir los materiales y de contratar la mano de obra que necesite pero en nombre del comitente.

3.- Formales:

El contrato de obra no requiere forma alguna.

Tema 17.3 – Contenido.

En primer lugar, ha de contener tanto las obligaciones del constructor como las del promotor, comitente o dueño de la obra.

1.- Obligaciones del constructor. Artículo 11, apartado 2:

a.- Ejecutar la obra con sujeción al contrato de obra, al proyecto que corresponda, 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, dentro del plazo estipulado. La calidad en el proyecto viene regida por la Lex Artis (Ley del Arte), no escrita, que es usada para saber si se ha cumplido la calidad o no en la obra según los requisitos recogidos en el artículo 3 de la LOE:

1.- Requisitos de seguridad, bienestar y protección de medio ambiente

- ◆ Relativos a la funcionalidad:
 - ◇ Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica del edificio.
 - ◇ Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

- ◇ Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
- ◆ Relativos a la habitabilidad:
 - ◇ Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
 - ◇ Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
 - ◇ Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
 - ◇ Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2.- El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.

El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.

- b.- Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
 - c.- Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y complejidad de la obra.
 - d.- Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
 - e.- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
 - f.- Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra, así como la obligación de entregar la obra.
 - g.- Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
 - h.- Suscribir las garantías previstas en el artículo 19 (Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción).
- 2.- Obligaciones del promotor:
- a.- Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
 - b.- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como

autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

c.– Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de la recepción de la obra. Del mismo modo efectuará la recepción física de la obra. Existe una distinción entre el Código Civil y la LOE para la recepción de la obra:

d.– Suscribir los seguros previstos en el artículo 19 (Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción).

e.– Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

f.– Pagar el precio de la obra.

Tema de la recepción de la obra Apto. C

Recepción conforme al Código Civil. Se divide en 3 fases:

- La verificación. Consiste en la inspección que realiza el continente para comprobar la obra ejecutada se ajusta a lo pactado. La verificación puede hacerla el comitente o bien acompañado por técnicos que le asesoren. La verificación puede ser de las siguientes clases:
 - ◆ Total o parcial. Si se refiere a la totalidad o a parte de la obra.
 - ◆ Cualitativa o cuantitativa. Si se refiere a la calidad o a la cantidad de la obra ejecutada.
 - ◆ Provisional o definitiva. Con la provisional tiene lugar el comienzo de la verificación. Ésta conlleva un plazo de tiempo que desemboca en la verificación definitiva.
- Aprobación. Es el acto por el que el comitente manifiesta su conformidad con la obra ejecutada. Esa aprobación puede ser:
 - ◆ Total o parcial.
 - ◆ Provisional o definitiva.
 - ◆ Expresa o tácita. Expresa cuando así se hace saber por parte del comitente. Tácita cuando, por actos del comitente, como por ejemplo que la empiece a usar, se deduce que la ha aprobado.
- Recepción en sentido estricto. Es el acto por el que el comitente toma posesión de la obra y comienzan a contar los plazos de garantía.

Recepción conforme a la LOE, artículo 6, seguir esquema de apuntes:

- Recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.
- La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:
 - ◆ Las partes que intervienen.
 - ◆ La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
 - ◆ El coste final de la ejecución material de la obra.
 - ◆ La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
 - ◆ Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución

de la obra.

- El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.
- Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si, transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.
- El cómputo de los plazos de responsabilidades y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

Recepción conforme al código civil. Se divide en tres fases:

- La verificación. Consiste en la inspección que realiza el comitente para comprobar que se ajusta a lo pactado. La verificación puede hacerla el comitente o bien puede ir acompañado de técnicos que le asesoren. La verificación puede ser de las siguientes clases:
 - ◆ Total o parcial. Si es referida al total o a una parte de la obra.
 - ◆ Cualitativa o cuantitativa. Si se refiere a la calidad o a la cantidad de la obra ejecutada.
 - ◆ Provisional o definitiva.
- Aprobación. Es el acto por el que el comitente manifiesta su conformidad con la obra ejecutada. Esa aprobación puede ser:
 - ◆ Total o parcial. Si es referida al total o a una parte de la obra.
 - ◆ Provisional o definitiva.
 - ◆ Expresa o tácita. Expresa cuando así se hace saber por parte del comitente. Tácita cuando, por actos del comitente, se deduce que la ha aprobado (por ejemplo: que comience a usarla).
- Recepción en sentido estricto. Es el acto por el que el comitente toma posesión de la obra y comienzan a contar los plazos de garantía.

Tema 17.4 – Responsabilidad de los profesionales de la construcción.

Según el código civil, artículo 1591, responsabilidad decenal de los profesionales de la construcción:

El contratista de un edificio que se arruina por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviese lugar dentro de 10 años contados desde que terminó la construcción, igual responsabilidad y por el mismo tiempo tendrá el arquitecto que la dirigiere si se debe la ruina a vicio del suelo y de la dirección. Si la causa de la ruina fuese la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará 15 años.

Puntos de partida del artículo:

- Nos encontramos ante la ruina civil de un edificio.
Un edificio es cualquier construcción con independencia de lo que se esté construyendo.
Ruina es la que presenta un edificio que no puede cumplir con su finalidad, debido a la construcción del edificio. Esta ruina sólo puede implicar reparaciones y así ocurre en la mayoría de los casos.
- La responsabilidad decenal se considera exigible a las personas que hayan intervenido en la obra, salvo que se demuestre lo contrario.
- Sólo se menciona al constructor y al arquitecto como sujetos responsables, sin embargo la responsabilidad decenal es exigible a cualquiera que haya intervenido en el proceso constructivo.
- Habría que determinar, en primer lugar, el motivo que origina la ruina del edificio para que puedan

ser identificados los sujetos responsables de la ruina. Si ello se consigue, sólo a estos sujetos se les exigirá responsabilidad.

Si no se puede identificar al responsable la responsabilidad se exige a todos los intervinientes del proceso de forma solidaria.

Vicios de la construcción. Sería una responsabilidad, en principio, del constructor.

Vicios de la dirección y del suelo. Responsabilidad del arquitecto en principio. Esta responsabilidad, en la realidad no sólo es del arquitecto.

La separación de los vicios no es aplicable en la práctica.

Plazos.

10 años. Cuando el vicio genera la ruina del edificio.

15 años. Cuando el estado de ruina se debe a un incumplimiento del contrato.

La ruina del edificio, para ser exigible, se ha de producir dentro del plazo de garantía. Si ello ocurre así, se podrá exigir la ruina, y para ello se cuenta con un plazo de prescripción de 15 años para presentar la reclamación. Esquema de apuntes.

Según la LOE:

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

1.- Si perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a.- Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.- Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

c.- El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2.- La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos y omisiones por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

3.- No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4.- Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

5.- Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudiera ejercer contra sus autores.

6.- El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependerán.

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7.- El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiese corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

8.- Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9.- Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.

Artículo 18.- Plazos de prescripción de las acciones.

1.- Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.

2.- La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Artículo 19.- Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

1.- El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente las siguientes garantías:

a.- Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

b.- Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

c.- Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

2.- Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a.- Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea el tomador del seguro por cuenta de aquél.

b.- La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento en períodos siguientes a la fecha de recepción, la falta de pago de las siguientes fracciones de prima no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.

c.- No será de aplicación la normativa reguladora de la cobertura de riesgos extraordinarios sobre las personas y los bienes contenida en el artículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.

3.- Los seguros de caución reunirán las siguientes condiciones:

a.- Las señaladas en los apartados 2 a) y 2 b) de este artículo. En relación con el apartado 2 a), los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o parte del mismo.

b.- El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento.

c.- El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

4.- Una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo de duración previsto en apartado 1 de este artículo.

5.- El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:

a.- El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1 a) de este artículo.

b.- El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1 c) de este artículo.

c.- El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1 c) de este artículo.

6.- El asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico que corresponda a la valoración de los daños o por la reparación de los mismos.

7.- El incumplimiento de las anteriores normas sobre garantías de suscripción obligatoria implicará, en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado a suscribir las garantías.

8.- Para las garantías a que se refiere el apartado 1 a) de este artículo no serán admisibles cláusulas por las cuales se introduzcan franquicias o limitación alguna en la responsabilidad del asegurador frente al asegurado.

En el caso de que el contrato de seguro a que se refieren los apartados 1 b) y 1 c) de este artículo se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.

9.- Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:

a.- Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley.

b.- Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.

c.- Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.

d.- Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.

e.- Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.

f.- Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.

g.- Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.

h.- Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado.

i.- Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

La disposición adicional segunda establece que sólo existe la obligación de contratar un seguro de 10 años y sólo si la finalidad del edificio es la vivienda.