

DERECHO CIVIL

Tema 1. El derecho privado.

Tema 2. El ordenamiento jurídico.

Tema 3. La persona y la relación jurídica.

Tema 4. La persona jurídica.

Tema 5. La Propiedad.

Tema 6. negocio jurídico.

Tema 7. obligaciones y contratos.

Tema 8. compra – venta.

Tema 9. arrendamientos.

Tema 10. Contratos de Garantía.

TEMA 1. EL DERECHO PRIVADO

- Concepto de derecho

Derecho objetivo: conjunto de normas jurídicas que rigen las relaciones entre las personas cuando estas viven en sociedad. Estas normas son enunciadas/formuladas por el órgano competente (poder legislativo del Estado o Comunidades Autónomas) y pueden ser impuestas coactivamente (obligatoriamente).

Derecho subjetivo: facultades que se atribuyen al individuo de forma particular (derecho de propiedad, de intimidad, herencia, vida...).

- Clasificación del derecho

El derecho objetivo se puede clasificar en:

- Derecho Público; conjunto de normas que regula las instituciones del Estado y los entes públicos y regula sus relaciones entre ellos y entre ellos y los particulares (derecho administrativo, penal...). Puede ser obligatorio y se puede imponer de forma coactiva.
- Derecho Privado; conjunto de normas que regula las relaciones entre personas particulares (derecho civil, mercantil, laboral...). Son disponibles, es decir, se pueden aplicar o no, elegir lo que se quiere o no y son de imposición obligatoria.

- Concepto y delimitación del derecho civil, mercantil y laboral

El derecho civil regula las relaciones entre las personas como personas individuales:

La regulación del Estatuto Orgánico de la Persona (capacidad de obrar...) – derecho civil en general, sus

relaciones con otras personas como miembro de una familia (separación, divorcio, adopción, filiación...) – derecho de familia, como miembro de la sociedad (contratos de compra/venta, alquiler, fianza...) y como titular de derechos (herencia, sucesión...).

El derecho mercantil regula el concepto de empresario, los instrumentos jurídicos de relación entre empresarios (compra/venta mercantil), los entes/instituciones que tienen competencia para resolver los conflictos que se plantean en este ámbito y las situaciones anormales de la empresa (crisis económica – quiebra y suspensión de pagos).

El derecho laboral regula las relaciones que se derivan de un contrato de trabajo (despidos, salario, jornada laboral, descansos, vacaciones, derechos y obligaciones del empresario y del trabajador...).

- Derecho civil de Cataluña

El derecho común: el derecho civil que se aplica a todo el territorio español, a todos los españoles. Está recogido en el Código Civil y siempre es subsidiario.

El derecho foral: el derecho civil que se aplica solamente a una parte del territorio y se recoge en las compilaciones de cada Comunidad Autónoma. Solo recoge a las normas distintas y que difieren del derecho común en el Código Civil.

TEMA 2. EL ORDENAMIENTO JURÍDICO

- Concepto

Conjunto de normas aplicadas a una zona geográfica determinada (puede ser un Estado, una Comunidad Autónoma, la Unión Europea...). Resulta aplicable a una sociedad durante un tiempo determinado mediante el cual se rige y organiza esta sociedad y tiene una organización de conflictos función de solución de conflictos:

- Normas que organizan.
- Rige esta sociedad (regula las relaciones que se generan).
- Pacificación de conflictos.

- Norma Jurídica

Normas jurídicas: regla de conducta que tiene consecuencias jurídicas en las relaciones del individuo con la sociedad. Su estructura se compone de dos partes:

Presupuesto de hecho la hipótesis, previsión de hacer algo, supuesto.

Consecuencia jurídica lo que ocurre si se realiza la hipótesis.

Características de la norma jurídica

- Disponible o indisponible; si se aplica o no.
- Generalidad; está dirigida a toda la comunidad.
- Imperatividad; es obligatoria si se aplica.
- Coercibilidad = coactividad; se pueden imponer su cumplimiento.

Clases de normas:

Leyes Orgánicas: tienen que ser aprobadas por mayorías absoluta. Regulan cuestiones importantes,

fundamentales, aprueban el Estatuto de Autonomía, regulan instituciones básicas del Estado y el régimen electoral.

Leyes Ordinarias: aprobadas por mayoría simple, regulan cuestiones que están reservadas a la ley pero no a la ley orgánica.

Decreto Ley: regula materias que son urgentes. Tiene un control posterior que se hacen en un plazo máximo de 30 días. Tiene que ser sometido a una aprobación de las Cortes.

Decreto Legislativo: materia regulada por el Gobierno pero con previa delegación de las Cortes.

Nota: Tanto el Decreto Ley como el Decreto Legislativo proceden del Gobierno y regulan materias que son competencia de las Cortes.

Reglamentos Ejecutivos: son los que desarrollan una ley anterior.

Reglamentos Independientes: no tienen ningún vínculo con una ley anterior.

Nota: Los reglamentos están vinculados entre sí jerárquicamente. Normas que proceden de órganos administrativos y en ejercicio de su propia potestad reglamentaria.

- Fuentes

Las fuentes son los lugares donde se recogen las normas jurídicas.

Nuestro ordenamiento jurídico se representa por: la Constitución, la Ley, la Costumbre y los Principios Generales del derecho (está por orden de importancia).

- Fuentes en sentido material es el órgano del Estado del que procede la norma jurídica.
- Fuentes en sentido formal es el modo de exteriorizar o que adopta esta norma.

Las fuentes del derecho son:

- La Ley es una norma escrita que procede de un poder del Estado que tiene capacidad para obligar. En sentido estricto, la ley es la norma que procede del poder legislativo.

Poder Legislativo capacidad para hacer normas.

Poder Ejecutivo.

Poder Judicial.

- La Costumbre es la reiteración de una conducta de una manera duradera por parte de un sector de la sociedad con la convicción de que esa manera de actuar es obligatoria.
- Los Principios Generales del derecho son ideas fundamentales que tienen su origen en la idea de justicia que tiene una sociedad. Una parte derivan de las normas que ya tenemos y por otra parte inspiran normas nuevas.

¿Cómo se aplican las fuentes?

Directas: contienen una norma jurídica directamente aplicable.

- Primarias; las que se aplican en primer lugar.
- Constitución; norma básica y suprema del ordenamiento jurídico. Es básica porque regula las instituciones fundamentales del ordenamiento español y lo hace solo de una forma genérica. No puede haber otra norma de rango inferior que contradiga lo que establece la Constitución.
- Las Leyes; en sentido general es la norma que procede de un poder del estado que tenga capacidad para obligar y en sentido estricto es lo que procede de un parlamento.

Estricto

Leyes—sentido amplio comprenden normas dictadas por el Gobi

Decreto ley bierno en materia que son

Decretos legislativos competencia de las Cortes

- Reglamentos; normas que proceden de los órganos de la Administración (dentro del poder ejecutivo).
- Secundarias/subsidiarias; las que solo se aplican a falta de las primarias.
- Costumbres.
- Principios generales.

Indirectas: sirven para interpretar las directas.

- Jurisprudencia; norma interpretativa que se desprenden de las sentencias jurisdiccionales (Tribunal Supremo y Constitucional).
- Doctrina; estudios que realizan los investigadores de la materia.

2.4 Publicación y vigencia

Las normas jurídicas todas tienen la finalidad de ser aplicadas a determinadas relaciones jurídicas. La eficacia consiste en aplicar las normas jurídicas a las relaciones pero para poder ser aplicada tiene que ser conocido. La divulgación de las normas para que sean conocidas se hace a través de la publicación en un periódico oficial (BOE).

La vigencia es el momento a partir del cuál las normas empiezan a ser aplicadas. Lo normal, sino se establece otra cosa, que empiecen a ser aplicables a los 20 días de su publicación. El plazo que media desde su publicación hasta su vigencia se llama Vacatio legis.

• Interpretación, eficacia y límites

La eficacia consiste en aplicar la norma jurídica a las relaciones o situaciones que pretende regular.

La interpretación consiste en averiguar o indagar el sentido y el alcance de una normala aclaración de los elementos que componen el supuesto de hecho y la consecuencia jurídica pero está sujeto a unos límites:

- La verdadera voluntad del legislador.
- La aplicación de las normas tiene que ser igual para todos los ciudadanos.

• Cumplimiento e incumplimiento de las normas jurídicas

El cumplimiento de las normas jurídicas implica la aplicación a casos concretos e implica que además si se produce una lesión a una tercera persona no hay obligación de reparar el daño o indemnizar.

(Buscar información)

TEMA 3. LA PERSONA Y LA RELACIÓN JURÍDICA

- La persona física

La personalidad empieza con el nacimiento siempre y cuando se den una serie de requisitos:

- Se viva durante 24h después del nacimiento.
- Se tenga forma humana.

La prueba del nacimiento y por lo tanto, de que se ha llegado a tener personalidad es la inscripción en el registro civil. Al nacer o concebido pero no nacido puede ser considerado persona para aquellos efectos que le pueden ser beneficiosos siempre y cuando llegue a nacer y cumpla los requisitos. La personalidad termina con el fallecimiento que tiene que ser certificado por un médico, debe inscribirse en el registro civil e implica la extinción de la posibilidad de tener la capacidad de ser titular de relaciones jurídicas.

- Capacidad jurídica y de obrar: edad, emancipación e incapacidad

Capacidad jurídica: la posibilidad de una persona de ser titular de derechos y obligaciones. La tiene toda persona desde que naces, cualquiera que tenga personalidad.

Capacidad de obrar: aptitud para realizar actos jurídicos y negocios jurídicos válidos.

- Edad; período de tiempo transcurrido desde el nacimiento hasta que se computa. A partir de los 18 años se es mayor de edad que implica no estar sujeto a la patria potestad (tutela de los padres). A partir de la mayoría de edad se une la capacidad de obrar y jurídica.
- Emancipación; consiste en otorgar a una persona menor de 18 años y mayor de 16, plena capacidad de obrar. Puede producirse por matrimonio, por concesión de las personas que ostenta la patria potestad (por escritura pública y ante un notario e inscrita en el Registro Civil) y por concesión judicial (puede hacerse cuando el progenitor contrae nuevo matrimonio o bien, que los padres vivan separados, o cuando hay problemas en la patria potestad). No obstante la emancipación supone obtener la capacidad de obrar pero hay unos actos muy concretos que los emancipados solo pueden realizarlo con autorización como tomar dinero a préstamo, vender inmuebles, establecimientos mercantiles y objetos de extraordinario valor). Autorización dada por los padres o un juez.
- Incapacidad; inexistencia de capacidad de obrar. Se da durante la minoría de edad o por la existencia de un defecto físico (incapacidades muy concretas) o mental (perturbación mental que genera incapacidad de obrar). Cualquier acto realizado por una persona que sufra una perturbación mental es un acto inválido. La incapacidad tiene que estar establecida en una sentencia judicial. Incapacidad – procedimiento.

TEMA 4. LA PERSONA JURÍDICA

- Concepto

Es una agrupación de personas físicas que se unen para seguir un proyecto común o para conseguir un fin posible, lícito y determinado. Esta persona jurídica tiene que tener unos órganos internos de dirección que son aquellos que deciden la voluntad de la entidad. Este órgano de dirección es el que actúa en nombre de la

entidad.

- Clases

- Públicas; las que están integradas en la Administración.
- Privadas; las que están fuera de la Administración y compuestas por personas físicas privadas.
- De interés público; aquellas que persiguen fines de utilidad pública.
- De interés privado; las que persiguen fines exclusivamente privados, particulares de sus miembros.
- Asociación; agrupación de personas que persiguen esa finalidad común y que se rige por la voluntad mayoritaria.
- Fundación; patrimonio por una persona (fundador) a la consecuencia de un fin y se rige por la voluntad del fundador.

- Régimen de constitución

Es el equivalente al nacional para la persona jurídica. Reconocimiento es el nombre que da nuestro derecho. Este puede ser de dos tipos:

- Genérico; se produce cuando basta con que concurren o existan determinados requisitos o circunstancias para considerar la constitución o la persona jurídica.
- Libre proposición; basta solamente con que existan los requisitos legalmente sin necesidad de que sea concedido por un poder público.
- Disposiciones normativas; el hecho de que concurren todos estos requisitos legalmente establecidos tiene que ser acreditado por un acto de la Administración Pública mediante la inscripción en un registro.
- Específico; la personalidad jurídica es atribuida por un acto de poder público. También se llama concesión. Cuando la Administración crea una persona jurídica puede ser personas jurídicas de derecho público o Mutuas/mutualidades.

Jurídica

Personalidad JurídicaCapacidad

De obrarobras/representantes legales.

Complemento de capacidad

- Asociación

Agrupación de varias personas que persiguen una finalidad común a todas ellas que también puede ser un fin de bien o interés público. Se rige por la voluntad de todos los integrantes manifestada a través de sus órganos y a la que el derecho reconoce personalidad jurídica.

Tiene que haber pluralidad de socios pero cabe la posibilidad de que con el transcurso del tiempo las asociaciones sean impersonales.

En cuanto a la creación se realiza o es, por la declaración de sus futuros miembros, de constituir una asociación. Si además es de tipo mercantil (S.A., S.L...) será necesaria su inscripción en el Registro Mercantil

para considerar persona jurídica. Se rigen por unas normas:

- Normas de funcionamiento (estatutos); que son los propios socios los que los elaboran de acuerdo con la ley de Asociaciones.

En principio, no es necesario para todas las asociaciones que se constituyen un patrimonio en el momento inicial pero sí que tienen que preverse en los Estatutos la manera de obtener el patrimonio para poder conseguir el fin social. Sin embargo, hay asociaciones que necesitan un patrimonio inicial (sociedades mercantiles –SA = 10M capital social, SL = 500.000 ptas.).

4.5 Fundaciones

Patrimonio destinado a un fin, este fin tiene que ser de interés público. La fundación se rige por la voluntad del fundador y es administrada o gestionada por el número de personas designadas por el fundador, o en su defecto por el Estado.

Determinado fin

FundadorConstitución Dotación

Designación de órganos – PATRONATO

Protectorado: es un órgano de la Administración Pública cuya misión es la de vigilar que los medios o recursos de la fundación se cumplan al fin para el que fue creado.

TEMA 5. LA PROPIEDAD

- Derecho Real

Poder inmediato y absoluto sobre una cosa que implica en su titular un señorío pleno (bien de propiedad) o parcial (servidumbre –paso por la finca de otro).

- Clases de Derechos Reales

- Derecho Real Pleno: derecho de la propiedad
- Derechos Reales limitados o sobre una cosa ajena:
 - De Disfrute; conceden al titular la posesión y el disfrute total o parcial de la cosa. Son tres:

*Usufructo; derecho a usar una cosa que no es tuya, la puedes alquilar, no la puedes vender. Facultad al titular para usar una cosa pero sin posibilidad ni de venderla ni de modificarla.

*Uso y Habitación; da al titular la facultad de usar una vivienda pero no tiene ninguna otra facultad que dispone el usufructo.

*Servidumbre; derecho concreto que se concede sobre una cosa propiedad de otra persona, normalmente una finca, que se concede al propietario de una finca colindante.

- De garantía; se establecen en garantía del cumplimiento de una obligación y que implican en el titular el poder de venderla si se incumple la delegación

*Hipoteca es un derecho de garantía que se constituye sobre una cosa inmueble y normalmente la cosa se mantiene en posesión del propietario.

*La prenda se suele constituir sobre cosas muebles y que normalmente la cosa dada en prenda la tiene el titular del derecho en garantía.

- De adquisición; implican un derecho de adquisición preferente de una cosa frente a tercera personas.

*Opción de compra; derecho que se establece en un contrato por el cual el propietario de una cosa se obliga a vender si el titular del derecho de opción lo solicita dentro de un determinado plazo.

*Tanteo y Retracto; derecho de adquisición preferente de un bien inmueble que tiene el titular de la finca colindante o el titular de un contrato de alquiler. Este derecho supone además que en el caso de que el propietario venda a una tercera persona, el titular de derecho puede ejercitar el retracto, es decir, que puede pedir judicialmente que se deshaga la venta.

- La propiedad

Es el derecho pleno sobre una cosa que da derecho a usar y disponer de ellas al propietario, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

Maneras de adquirir la propiedad

Productos del mar

Ocupación El Tesoro

Hallazgo

Aluvión

Originario Natural

Accesión Avulsión

Artificial

Adquisición Usucapión – prescripción adquisitiva

Derivados – teoría del título y el modo.

- Originario: se adquiere la propiedad de modo directo, sin intervención de terceros.
- Ocupación: consiste en tomar posesión de una cosa que no tiene dueño, se produce sobre los productos del mar y sus riberas. La persona que encuentra cosas arrojadas en el mar, adquiere la propiedad salvo que en el plazo de 6 meses aparezca el dueño. El tesoro es un depósito oculto de dinero o alhajas cuya propiedad adquiere. Si se encuentra por casualidad el dueño del tesoro, se queda la mitad y la otra mitad el que lo encuentra. Si se encuentra porque se hacen obras para buscarlo, se lo queda todo el dueño del terreno. Si las cosas halladas son de interés para las Artes o las Ciencias, pasan a ser propiedad del Estado a cambio de una indemnización para quién lo haya encontrado.
- Accesión; adquirir algo cuando este se añade a otra cosa que ya tenemos.

- Natural adquisición de tierras por el efecto del agua.

*Aluvión; adquirir tierras por su unión a la finca de la que ya se es titular por efecto de la corriente del agua.

*Avulsión; es lo mismo pero por el efecto violento de las aguas.

- Artificial producida por el efecto o actuación del hombre como puede ser la construcción en terreno de otra persona.
- Usucapión: adquirir un derecho (propiedad) por su posesión continuada durante un determinado período de tiempo con los siguientes requisitos que establece la ley:
 - Posesión no interrumpida en concepto de propietario.
 - Posesión pública.
 - Posesión pacífica; sin que haya otra persona que reclame la titularidad y que no se mantenga por la fuerza.
- Derivados: adquisición de la propiedad a través de un contrato unido a la entrega de la cosa o algo que lo represente.

Pérdida de la propiedad

- Renuncia; dejar un derecho de propiedad sobre una cosa. Negocio jurídico unilateral por el que el titular de un derecho lo extingue voluntariamente. Requisitos: la voluntad de renunciar y el abandono de la posesión.
- Enajenación; transferencia o transmisión de la propiedad de una cosa de una persona a otra.

Título Oneroso; entrega de la propiedad tiene una contraprestación, un precio.

Inter – vivos

Título Gratuito; no hay contraprestación a cambio.

Transmisión

Mortis causa – sucesión; por causa de muerte del propietario. Los bienes y derecho pasan a ser propiedad de su heredero.

- Pérdida de la cosa; forma de extinción que se produce cuando la cosa que da inútil para su uso económico.
- Expropiación forzosa; acto de un poder público por el cual se priva a una persona de su derecho de propiedad en el beneficio del interés general o la utilidad pública a cambio de un precio.
Procedimiento:
 - Declaración de interés general o utilidad pública.
 - Declaración de la necesidad de ocupar los bienes.
 - Justiprecio de los bienes a expropiar.
 - Pago del justiprecio y la toma de posesión de los bienes por la Administración.

Multipropiedad

Clase de co – propiedad (varios propietarios de una misma cosa) que se caracteriza porque el poder de cada uno de ellos sobre la cosa se limita a un determinado período de tiempo que lo disfruta y tiene pleno poder de disposición sobre su derecho de propiedad limitado a su cuota de tiempo.

TEMA 6. NEGOCIO JURÍDICO

6.1 Concepto

Negocio: acto en el que interviene la voluntad de una o más personas al que ordenamiento jurídico le otorga los efectos queridos por las partes.

Hecho jurídico: un hecho al que el derecho le atribuye unas consecuencias a unos efectos jurídicos, es decir, supone el nacimiento, la modificación o la pérdida de un derecho.

6.2 Elementos

- Esenciales; aquellos sin los cuales el negocio no puede existir. Cuando concurren estos elementos se produce la perfección del negocio, en caso contrario, es la invalidez del negocio.
- Declaración de voluntad; conducta por la cuál la persona exterioriza lo que quiere. Requisitos para que tenga efectos: la capacidad de obrar. Es inválida: incapacidad, en base a un error, violencia o intimidación – vicios.
- Objeto; el bien o derecho sobre el cuál recae el negocio, la materia del negocio. Requisitos: posible, lícito y determinado.
- Causa; por una parte, lo que pretende la persona cuando realiza un negocio jurídico, y por otro lado, es la finalidad económico – social que le atribuye el ordenamiento jurídico a un negocio.
- Forma en determinados casos; medio de exteriorización de la voluntad. En principio, en nuestro derecho, la forma es libre, no es necesario una forma predeterminada salvo en algunos casos que el negocio jurídico no es válido sino no hay una forma concreta.
- Accidentales; aquellos que son introducidos por las partes pero sin los cuáles el negocio es plenamente válido.
- Condición; hecho que puede ocurrir o no y determina la producción de efectos del negocio. Es un hecho que puede depender o no de la voluntad de las partes.

*Suspensiva; el negocio no produce efectos hasta que se produce la condición.

*Resolutoria; cuando se produce la condición el negocio deja de producir efectos.

- Término; período de tiempo establecido en el contrato y a partir de cuyo transcurso el negocio empezará a ser eficaz, a producir efectos.

6.3 Contenido

Son los efectos que produce el negocio jurídico y son los perseguidos por las partes. Se concreta en obligaciones y derechos de las personas que intervinieron.

6.4 Nulidad y Anulabilidad

- Ineficacia; no se producen los efectos del negocio jurídico.
- Invalidez; el negocio no se perfecciona porque falta alguno de los elementos esenciales. Es una sanción que impone el ordenamiento jurídico a un negocio irregular.
- Nulidad en pleno derecho (absoluta); es la sanción más grave y que se impone cuando se traspasan los límites de la autonomía de la voluntad (la capacidad de hacer lo que se quiera), el objeto sea algo no susceptible de negocio –que no pueda ser objeto de negocio y en general cuando cualquier persona que tenga un interés directo en el negocio. La declaración de nulidad es declarativa y tiene carácter retroactivo.
- Anulabilidad; también es una sanción cuando hay algún vicio en la celebración del negocio jurídico. Ej. Falta de capacidad de uno de los dos sujetos o cuando ha existido violencia, intimidación o engaño en una de las partes.

Solamente puede alegarla la persona que sufre el vicio o el defecto. Solamente se considera inválido el negocio desde la fecha que se declara la anulabilidad en sentencia. Por lo tanto, los efectos que se han producido hasta ese momento es válidos.

- Rescisión por lesión; es una forma de extinguir un negocio cuando perjudica a una de las partes. La persona que sufre la lesión no física puede pedir la rescisión.

6.5 Prescripción/Caducidad

Son dos forma de extinguir un negocio jurídico por razón de transcurso de tiempo.

- Prescripción; forma de extinguir el derecho por transcurso de un determinado plazo de tiempo fijado por la ley sin que el titular del derecho no lo haya reclamado, usado o ejercitado y sin que el deudor lo reconozca.
- Caducidad; los derechos nacen con un período de vida o vigencia determinada y transcurrido ese período se extingue independientemente que durante ese período de vida se haya reclamado, ejercitado o usado.

TEMA 7. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

- Obligaciones
- Concepto

Una obligación es un vínculo que une a dos partes por el cuál una parte, el deudor, tiene el deber de realizar una prestación a favor de la otra parte, el acreedor, el cuál tiene el derecho a reclamar esa prestación. Pueden haber más personas en cada una de las partes.

- Fuentes
 - La ley.
 - Los contratos.
 - Los cuasi – contratos; figura jurídica que no reúne todos los elementos necesarios para considerarse una contrato. Ej. Gestión de negocios ajenos.
 - Delitos y faltas; obligación de reparar el daño causado por el delito o falta.
- Clases

- Mancomunadas; en la posición del deudo hay más de uno y que cada uno de esos deudores está obligado solo a cumplir su parte de la obligación.
- Solidarias; cada uno de los deudores responden de la totalidad de la deuda. El acreedor puede reclamar el total a cualquiera de los deudores.
- Indivisibles; aquellas en que existe más de un deudor también, un único objeto de la obligación y que este objeto sea indivisible.

- Prueba

Acreditación, demostración de la existencia de una obligación a través de un documento público (documento notarial), documento privado, testigos, confesión del obligado, pericial (prueba del perito) y por reconocimiento judicial e inspección de un juez).

- Extinción

Consiste en que la obligación deja de existir. Puede ser por:

- El cumplimiento; realizar las prestaciones que se han pactado.
- Pérdida de la cosa; el objeto de la obligación deja de existir o se convierte en inútil para el tráfico jurídico.
- Condonación; el perdón.
- Confusión; se produce cuando se reúnen en una sola persona las figuras de deudor y acreedor.
- Compensación; dos personas son recíprocamente acreedoras o deudoras a la vez.
- La novación; cuando se crea una obligación nueva para sustituir a la anterior.

- Cumplimiento e Incumplimiento

Cumplimiento: forma normal de extinción de las obligaciones que consiste en la realización de la prestación pactada.

Incumplimiento: es la falta de realización de la prestación pactada. Puede ocurrir por:

- Dolo (mala intención); no se realiza por voluntad del deudor, que incumple consciente y voluntariamente. Da lugar a una indemnización por daños y perjuicios.
- Negligencia/imprudencia; no cumplir la obligación por parte del deudo por una culpa no consciente o imprudencia. Da lugar a una indemnización por daños y perjuicios que se modera por la mala o buena fe del deudor.
- Caso fortuito; imposibilidad de cumplir la prestación por un suceso inevitable o imprevisible.
- Fuerza mayor; cuando ese suceso del caso fortuito es por causas naturales.

Incumplimiento parcial: mora. Retraso o el cumplimiento fuera de tiempo. Puede generar la indemnización por daños y perjuicios. Si se trata de un caso pecuniario (dinero), la indemnización se traduce en intereses.

- Protección del crédito

El derecho recoge una serie de formas a través de las cuáles protege al acreedor:

- Acción subrogatoria; consisten en que el acreedor se puede colocar en el lugar del deudor para ejercitar acciones en nombre de este con la finalidad de satisfacer su crédito.
- Acción directa; es el medio que tiene un acreedor para reclamar al deudor el importe de su crédito.
- Acción pauliana/revocatoria; el acreedor puede impugnar los actos que el deudor haya realizado en perjuicio de su derecho.

Acción: reclamación judicial de un derecho.

- Contratos
- Concepto

Negocio jurídico bilateral por el cuál las partes se obligan a realizar una prestación a favor de la otra.

- Elementos

Son los mismos que el negocio jurídico:

- Consentimiento de las partes la oferta y la declaración de la oferta.
- Objeto
- Causa
- Forma
- Perfección

Consiste en el nacimiento, en el que empieza el contrato y ocurrirá cuando concurren todos los elementos necesarios. Cuando exista la oferta, aceptación y cuando ambos versen sobre un objeto determinado y con una causa lícita.

- Ineficacia

Cuando exista un defecto que impida producir efectos. Defectos:

- Falta de un elemento esencial.
- Violación de una norma o prohibición.
- Vicios de la voluntad y defectos de la capacidad.
- En caso de perjuicio patrimonial a una tercera persona (contratos celebrados por fraudes a terceros).
- Voluntad de las partes.
- Extinción
 - Cumplimiento o realización de las prestaciones pactadas.
 - Rescisión; ineficacia que se produce cuando el contrato ha sido celebrado válidamente pero perjudica a una de las partes o a un tercero. 5 causas:
 - Cuando han sido celebrado o realizados por tutores de menores o incapacitados sin autorización judicial.
 - Los celebrados en fraude de acreedores.
 - Los que se refieren a cosas litigiosas (en juicio).
 - Los contratos celebrados en representación de personas ausentes.
 - Cualquier otra que establezca la ley.
- Clasificación
 - Unilateral solo produce obligación para solo una de las partes.

Bilaterales intervienen dos partes y el contrato genera obligaciones para ambos.

Plurilaterales varias partes que generan obligaciones para todas.

- Oneroso: cada una de las partes recibe una contraprestación a cambio del servicio entregado.

Gratis: no se obtiene ninguna contraprestación a cambio de lo que se da.

- Consensual: se perfecciona con el simple consentimiento de los que intervienen.

Formal: para perfeccionar el contrato necesita una forma (escrita).

Real: exigen la entrega de la cosa para considerar perfeccionado el contrato.

- Típicos: están regulados en todos sus elementos en una norma jurídica.

Atípicos: se regulan por la voluntad de las partes.

TEMA 8. COMPRA – VENTA

8.1 Concepto

Aquel contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar al comprador una cosa a cambio de un precio. Contrato bilateral, oneroso, consensual y típico.

• Elementos

- Personales: el vendedor y el comprador.
- Reales
- La cosa (que se vende) tiene 2 requisitos:

Identidad: que si tiene que entregar la misma cosa que la que se ha acordado.

Integridad: se tiene que entregar la cosa entera y con todos los objetos accesorios.

- Precio (que se entrega a cambio): suma de dinero que puede entregarse en metálico o signo que lo represente.
- Formales

Contrato consensual que genera obligación desde el momento que hay consentimiento y sin necesidad de cumplir ninguna formalidad, si bien las partes pueden obligarse a recoger el contrato por escrito y solo a efectos de prueba.

• Obligaciones

- Del comprador
 - Pago del precio en el lugar, el tiempo y la forma convenidos.
 - Pagar los gastos que haya tenido que realizar el vendedor en la cosa si la entrega se retrasa por culpa del comprador.
 - Pagar los gastos que se haya realizado para perfeccionar el contrato el momento de la entrega.
 - Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - Pago de los Impuestos de Transmisión de Bienes.

- Del vendedor
- Entrega de la cosa salvo que el comprador se haya retrasado en el pago del precio.
- Saneamiento por evicción el vendedor tiene que devolver al comprador el precio de la cosa más la indemnización que corresponda en el caso que una tercera persona reclame la propiedad por un derecho anterior a la compra – venta.
- Saneamiento por vicios ocultos defectos físicos o vicios que la hacen inútil para su uso normal. Si el vendedor conocía esos vicios y son anteriores a la venta, el comprador tendrá el derecho a un resarcimiento (obtener una rebaja en el precio proporcional al vicio o defecto de la cosa; o bien, devolución de la cosa y de su precio con la indemnización correspondiente).
- Debe de pagar los gastos de la entrega.
- La entrega al comprador de los títulos de pertenencia de la cosa que se entrega.

TEMA 9. ARRENDAMIENTOS

- Concepto

Contrato en virtud del cual el arrendador pone a disposición del arrendatario un bien, un para su uso y disfrute o a prestarle sus servicios temporalmente o hacer una obra determinada a cambio de un precio llamado renta.

- Clases

- De cosa contrato de arrendamiento por el que el arrendador se obliga a poner a disposición del arrendatario el uso de una cosa para un tiempo determinado y a cambio de un precio determinado (renta).
- De servicios contrato por el que una parte se obliga a prestar a la otra un servicio a cambio de un precio proporcional al tiempo que se presta el servicio.
- De obra contrato de arrendamiento por el cual el contratista se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra que habrá de pagar un precio determinado con un resultado final.

- Elementos

- Personales:

Arrendador titular de la cosa cuyo uso pone a disposición del otro.

Arrendatario persona que va a usar la cosa a cambio de un precio (renta).

- Reales:

Cosa el bien que se pone a disposición del arrendatario y simplemente se usa.

Precio – Renta.

En principio no requiere ninguna formalidad para perfeccionar el contrato, es decir, es consensual.

- Obligaciones

- Arrendador:
 - Entregar la cosa en las condiciones pactadas.
 - Mantener el objeto en buen estado de uso y, en consecuencia, hacer las reparaciones necesarias.

- Pagar al arrendatario los gastos que haya tenido que hacer en la cosa.
- Arrendatario:
 - Pagar el precio dentro de los términos convenidos.
 - Usar la cosa de la forma pactada.
 - Poner en conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones.
 - Responder de los daños y deterioro ocasionado por su culpa.
 - Devolver la cosa al termina el arrendamiento.

• Arrendamientos Urbanos

Se regula por la LAU (ley de Arrendamientos Urbanos) del año 1995 que se aplica a las fincas urbanas ya sean destinadas a viviendas o a otros usos (local de negocio y segunda residencia). Quedan excluidas las viviendas militares, universitarias...

El plazo mínimo de duración del contrato es de 5 años y en el caso de pactarse una duración menor, se prorrogara obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario hasta cumplir el plazo de los 5 años.

• Subrogaciones

Sustitución de la persona del arrendador o arrendatario en su posición dentro del contrato y asumiendo los derechos y obligaciones de la figura.

Arrendador

La persona que compra una vivienda arrendada queda obligatoriamente subrogado en los derechos y obligaciones del vendedor hasta que transcurran los 5 años mínimos de la duración.

Arrendatario

Se puede producir la subrogación por:

- Inter – vivos; se produce en la separación de los cónyuges (si el cónyuge titular del arrendatario desiste del contrato, se subroga automáticamente al cónyuge no titular y lo mismo por el abandono de hogar.
- Mortis causa; si fallece el cónyuge se subroga al otro cónyuge al igual que para las parejas de hecho. Si los padres viven con hijos menores, se les subroga siempre y cuando hayan vivido los 2 últimas años con ellos. También se puede subrogar a los ascendientes y los hermanos siempre y cuando haya una convivencia anterior e inmediata como mínimo de 2 años.

• La renta

Las partes son libres para determinar la renta así como la forma, el lugar y el tiempo de pago. Sino se establece nada en contrario, la renta será mensual y se tendrá que pagar dentro de los 7 primeros días de cada mes. Durante los 5 primeros años del contrato, la renta sólo se actualiza según el IPC. A partir del sexto año si que podrá incrementar según lo pactado por las partes. Si se hacen obras de mejora, el arrendador podrá elevar proporcionalmente la renta con un límite del 20% de la renta inicial.

• Extinción

El contrato se puede extinguir por incumplimiento contractual de cualquiera de las 2 partes y especialmente establecidas por la ley:

- La falta de pago de la renta.
- Subarriendo o cesión in consentida por el arrendador.
- Causar daños intencionadamente.
- Realización de obras por el arrendador.
- En caso de alquiler de viviendas, cuando se usa para otro uso o lo deja de usar.
- La no realización por el arrendador de las reparaciones y obras necesarias.
- La perturbación por el arrendador en el uso del arrendatario.

TEMA 10. CONTRATOS DE GARANTÍA

• Concepto

Son los contratos que tienen por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación.

Fianza/aval

Contrato por el cual una persona, fiador o avalista, asume la obligación de cumplir la deuda contraída por otro, fiado o avalado, en el caso de no hacerlo este frente al acreedor. Garantía personal, préstamo personal.

Prenda

Es un derecho real (derecho directo sobre una cosa) de garantía que para asegurar el cumplimiento de una obligación, otorga al titular el poder sobre un objeto mueble que le permite poseerlo y si se incumple la obligación de realizarlo (se lo puede quedar o vender). Características:

- Prenda cosa mueble.
- Prenda en posesión del acreedor.

Hipoteca

También es un derecho real de garantía (derecho sobre una cosa) que asegura el cumplimiento de una obligación otorgando al titular el poder sobre una cosa inmueble que le permita realizarla (=venderla) en el caso en que la obligación se incumpla. Es hipotecable cualquier bien inmueble que se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad.