

DERECHO DE LA CONTRATACIÓN CIVIL

TEMA 1: CONTRATO DE COMPRA y VENTA

Legislación a tener en cuenta:

- **Art. 1.445 – 1.537 del CC.**
- Art. 325 – 345 del C. Com.
- Ley 28/98 de Venta a plazos de Bienes Muebles
- Ley 26/91 de 21 de noviembre de Contratos celebrados fuera de establecimiento mercantil.
- Ley 7/96 de 15 de enero de Ordenación del Comercio Minorista
- Normativa de las distintas CCAA
- Convención de la ONU sobre los contratos de Compra y venta interna
- Normativa de defensa de los consumidores

Art. 1445 CC, *Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente*

Por lo tanto, es un acuerdo entre dos partes sobre una cosa y sobre el precio de la misma.

=CARACTERÍSTICAS =

CONSENSUAL.– Se perfecciona por el consentimiento de las partes (**Art. 1450 CC**) *la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado* No es necesaria la entrega de la cosa o precio para que se perfeccione el contrato de compra y venta.

BILATERAL SINAGMÁTICO.– Se han generado obligaciones para ambas parte, si no hay obligación no hay contrato.

OBLIGACIONAL .– Mediante ese contrato se han generado obligaciones para ambas partes, no hay ningún cambio en la titularidad de los bienes por el hecho del contrato de compra y venta.

ONEROSO.– Intercambio de prestaciones (cosa por precio). Hay un enriquecimiento por una parte, mientras que la otra disminuye. No tiene que haber una equivalencia.

¿HAY O NO HAY OBLIGACIÓN DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA?

No se dice nada, pero algunos autores, manifiestan que la finalidad es transmitir la propiedad de la cosa, aunque el CC no hable nada sobre la transmisión de la propiedad, por lo tanto no es necesario mencionarlo, ya que se sobreentiende.

Puede ser que se realice la venta de una cosa ajena y que se entregue la cosa, esto es mediante la adquisición de la propiedad de la cosa antes de transmitirla.

Se puede dar que se venda la cosa ajena sin poseer la propiedad, produciéndose la usucapión de la cosa, siempre que el propietario no reclame y el tiempo transcurra. Dependiendo de que sea dolo o error, el comprador puede impugnar esa compraventa, para que se le restituyan sus obligaciones prestadas, como puede ser el dinero.

CONSTITUCIÓN DE LA COMPRA Y VENTA

__SUJETOS__

Comprador .- Se obliga a entregar el precio cierto

Vendedor .- Se obliga a entregar la cosa

Para que sea eficaz las partes tienen que tener capacidad para realizar la compra y venta (**Art. 1.457 CC**) *Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones en los artículos siguientes*

Prohibiciones en el **Art. 1.459 CC**, se establecen por un principio de moral-social, determina personas que no pueden comprar determinadas cosas. *No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:*

- *Los que desempeñen algún cargo tutelar, los bienes de la persona o personas que estén bajo su guarda o protección*
- *Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados*
- *Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.... (Administrador de una herencia y el encargado de ejecutar las disposiciones del testamento)*
- *.... Empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos de cuya administración estuviesen encargados*
- *Los Magistrados, Jueces, individuos de Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión....*

Las excepciones: ... *se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean*

__OBJETO__

1º. LA COSA.- Cualquier bien jurídico susceptible de interés. Los requisitos a cumplir son los del **Art. 1.271 CC**. Las particularidades son:

- **Existencia real o posible de la cosa vendida**, **Art. 1.261 CC**. Tiene que haber un objeto cierto a cambio del contrato. Puede ocurrir:

La cosa objeto del contrato ni existió, ni puede existir.- Inexistencia absoluta del objeto, como no hay objeto, no está uno de los requisitos del contrato, estaremos ante un contrato de compra y venta nulo.

El contrato se realiza sobre algo que existió pero que ya no existe:

Imposibilidad originaria total.- Venta de una cosa perecida (**Art. 1.460 Prrf. 1º CC**), dependerá de los contratante. Cabe la posibilidad de indemnizar (**Art. 1.101 CC**).

Imposibilidad Parcial .- (**Art. 1.460 CC**) si se pierde en parte, el comprador puede: Desistir del contrato o recibir la parte que queda.

Imposibilidad sobrevenida .- La cosa objeto existe en el momento de celebrar la compra y venta, pero cuando se va a realizar el traspaso no se puede, esto es un problema de riesgos.

El bien no existe en el momento de celebrar la compra y venta, pero puede existir. Ej.– Pintor que vende un cuadro que todavía no ha pintado. Esto es la VENTA DE LA COSA FUTURA. Es factible en nuestro sistema, pero hay dos formas distintas para concebirla (**Art. 1.271 CC**):

Se puede acordar que se pagará el precio si esa cosa futura llega a ser efectivamente real, si no se hace real, el contrato será ineficaz. Es un contrato CONMUTATIVO (se conocen las prestaciones de ambas partes (precio por cosa), si no hay cosa no hay precio.

Acordar que se pagará el precio en todo caso llegue o no a tener existencia real la cosa, esto es la compra y venta DE ESPERANZA (ya no es conmutativo, ya que tiene más características del aleatorio, se sabe sólo el precio, pero no la cosa). Se compra la posibilidad de tener algo.

- **La licitud.**– Pueden ser objeto de contrato todos aquellos que no sean contrarios a la ley.

Derechos que no son transmisibles:

Art. 525 CC .– De uso y de habitación

Art. 534 CC .– Determinadas servidumbres

Imposibilidad de transmisión sobre herencia futura

Art. 1.494 CC.– Ganados y animales que padezcan de enfermedades contagiosas.

Leyes donde se dice que objeto no se puede vender armas, drogas,...

- **Determinado.**– (**Art. 1.445 CC**), Se tiene que unir a la idea de indeternabilidad (**Art. 1.275 CC**). Siempre que en el contrato se especifique la determinación exacta del objeto. Ej.– Un coche, es determinable cuando se matricula.

2º. EL PRECIO.– Elemento característico del contrato de compra y venta. Sólo en este contrato hay que entregar un precio a cambio de una cosa. También hace que el contrato sea oneroso.

Se caracteriza por:

- **Tiene que ser un precio real, verdadero.** No puede ser simulado, si fuera así vendría la nulidad de la venta.
- **Tiene que ser cierto, determinado exactamente o determinable** (**Art. 1.449 CC**). El señalamiento del precio tiene que ser al arbitrio de uno de los contratantes. Hay varias posibilidades de criterios de determinación del precio (**Art. 1.447 y 1.448 CC**)

Criterio Subjetivo.– (**Art. 1.447 1er parrf**). Para que sea cierto se tiene que dejar al arbitrio de una persona determinada. (Arbitrador.– colabora en la concreción de un elemento fáctico). Puede ser un arbitrio de libre voluntad o de equidad.

Libre Voluntad.– Lo realiza un sujeto, según su saber o entender

Equidad.– Sigue unos datos objetivos

Criterio Objetivo.– No hay sujetos que intervienen para determinar el precio, si no que se hace con referencia al precio de otra cosa. En nuestro ordenamiento no hay un precio justo, cada uno es libre de establecer el precio que quiera ya que entra en juego la libertad individual de las personas.

.– **Precio Legal.**– Hay bienes q cuyo precio se encuentra determinado, y las partes no pueden establecer otro, Ej.– vivienda de Protección Oficial, las viviendas de precio tasado...

Art. 1.445 CC, *Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente*, el precio tiene que ser pagado en dinero o signo que los represente (permuta.– cambiar una cosa por otra). La compra y venta es un avance, ya que es necesario que intervenga un elemento como es el dinero, como signo del valor de la cosa. **Art. 1.170 párrafo 1º CC**, El pago de las deudas de dinero deberá hacerse en la especie pactada, y, no siendo posible entregar la especie, en la moneda de plata u oro que tenga curso legal en España.

Art. 1.170 párrafo 2º CC, *La entrega de pagarés a la orden, o letras de cambio u otros documentos mercantiles, sólo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado*. El cheque y la letra de cambio, suponen un crédito incorporado a un documento, que funcionan con **abstracción de causa**. Sólo se producirán los efectos del pago, cuando esos documentos se hayan realizado, es decir, que hasta que no se haya cobrado por cheque o por letra no se habrá realizado la compra y venta.

FORMA Y PERFECCIÓN DEL CONTRATO

= **FORMA** = Hay libertad de forma. **Art. 1.258, 1278, 1279 y 1.280 CC**, sobre la libertad de forma en el contrato.

= **CONSECUENCIA DE UN CONTRATO PERFECTO** =

Son exigibles por las partes las obligaciones de las mismas, también será exigible la entrega de los frutos de la cosa. (**Art. 1.468. 2º CC**), *todos los frutos pertenecerán, al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato*.

Los gastos necesarios para la conservación de la cosa serán exigibles al comprador desde el momento que está a su disposición. (**Art. 1.455 CC**) *Los gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario*. Pero las partes pueden acordar lo contrario. Los gastos de Hacienda tienen un sujeto pasivo, si se pacta que el pago lo realice otra persona, y esta no lo paga la Administración irá a reclamar al que le corresponde legalmente pagar.

Para la perfección del contrato existen una especificad, las llamadas **arras**, entregar algo al otro sujeto como señal de que se ha realizado un contrato. El **Art. 1.454 CC**, mantiene este concepto de arras o señal. *Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor devolverlas duplicadas*. Los tipos de arras son:

Confirmatorias: Actúan como una prueba de la existencia de un contrato y suponen un anticipo del pago del precio. Ej.– Cuando en la tienda dejas apartado algo y entregas una señal para luego pagar el resto.

Penitenciales: Señal de la existencia del contrato, pero estas permite a las partes desligarse del contrato (**Art. 1.454 CC**), siempre a cambio de perder lo entregado o devolver el doble.

Penales: **Art. 1.152 CC**, *En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en casos de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado....* No es imperativo, la señal se hace como anticipo del pago de un precio, y que será necesario que se diga que la cantidad que se entrega es con arreglo al **Art. 1.154 CC**.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

= **LA ENTREGA** = El vendedor está obligado a la entrega. Esto significa no transmitir la propiedad, pero sí la posesión, aunque va unida a la entrega de la propiedad (**Art. 1.462–1.464 CC**).

Art. 609 CC, *La propiedad se adquiere por la ocupación*. Para ello es necesario la titularidad (un contrato jurídico de transmisión de la propiedad) y el modo (la entrega).

La entrega de la cosa se regula en el **Art. 1.462**, *Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente*

Art. 1.464 CC Respecto de los bienes incorporables, regirá lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1.462. En cualquier otro caso en el que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder el comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiendo el vendedor. **Art. 1.464 CC**, respecto a los bienes incorporables (créditos), se produce la Tradición simbólica de derechos, este artículo se remite al **1.462 CC párrafo 2º**. Es un sistema muy seguro, pero a la vez muy primitivo.

Posesión, no hay concepto físico, sino social. Se ha ido produciendo a lo largo del tiempo la espiritualidad de la tradición, se ha superado paulatinamente los mecanismos de la transmisión de la propiedad de las cosas.

(**Art. 1.462 CC**), *Tradición Real* (se entenderá), y la *Tradición instrumentada* (cuando.....). Cuando se documenta en escritura pública la venta, es cuando se entrega la transmisión de la cosa.

Normas Iuris Tamtum, se admite prueba en contrario.

Tradición Simbólica, símbolos que va a sustituir entrega:

Por la entrega de las llaves de los bienes, lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados

Otros mecanismos de la entrega: *Traditio breve y manu* y la *constituto posesión*, son formas ficticias de la entrega, la cosa no se cambia de poseedor sino de concepto posesivo.

Constituto posesión, el vendedor continúa con la posesión, pero con la posesión inmediata, porque la jurídica o mediata se la entrega al comprador.

Traditio breve y manu, contrario a la anterior.

Objeto de la entrega (**Art. 1.468.1 CC**), *El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en el que se hallaba al perfeccionarse el contrato*. Habrá que entregar todos aquellos objetos auxiliares y complementos, sin los cuales quedaría frustrada la finalidad traslativa (**Art. 1.097 CC**), *La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados*.

Art. 1.0--.2 CC, hay que incluir los frutos generados desde el momento que se perfeccionó el contrato, salvo pacto contrario.

NOTA IMPORTANTE: Todas las normas del CC, son dispositivas, por lo tanto las partes pueden acordar lo contrario.

El lugar de la entrega, (**Art. 1.171 CC**), *El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiese designado la obligación. No habiéndose expresado y tratándose de entrega una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación. En cualquier otro caso, el lugar del pago será*

el del domicilio del deudor

El tiempo, será desde el momento de la perfección del contrato. Los gastos de entrega, **Art. 1.464 CC**, *Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo de comprador, salvo el caso de estipulación especial.* Serán por cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslado serán por parte del comprador.

Art. 1.466 CC, *El vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago, y Art. 1.467 CC*, *Tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se hay convenido en un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido.* El vendedor puede suspender la entrega.

Es una venta con precio no aplazado, regla general: Regla del cumplimiento Simultáneo.

Art. 1.477 CC, Cuando el comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias. La clave está en determinar que el comprador es insolvente, si el vendedor lo descubre y el precio se ha aplazado, el vendedor puede no entregar o suspender la venta.

La modificación.– Pérdida del beneficio del plazo, como el deudor es insolvente su plazo es anticipado. (**Art. 1.129 CC**) *Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:*

- *Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda*
- *Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido*
- *Cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieran, al menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras*

El **Art. 1.467 CC**, determina la solución, que afiance el pago, que establece un mecanismo de garantía para la perfección del contrato, más los frutos, ... y todo lo que exprese el contrato.

Hay una distinción entre lo acordado en el contrato y lo que realmente entrego, para solucionar, varios supuestos: **Art. 1.469.2 y 3**, y **Art. 1470**, se trata de la venta de un inmueble con expresión de cavidad a razón de un precio por una unidad de medida, la cavidad y el precio son elementos determinados.

Si el deudor (el vendedor) puede completar esa cabida lo debe hacer, si no lo puede hacer, el comprador puede optar:

- Por una rebaja proporcional en el precio
- Si el error es superior al 10%, podrá rescindir el contrato

Esto en caso de que la cabida sea menor.

Cuando la cabida es superior: (**Art. 1.470 CC**), si es menor al 5% el vendedor está obligado a pagar al comprador el exceso. Si es superior el comprador puede optar por rescindir el contrato o pagar el exceso.

La venta de inmuebles por precio alzado: (otro supuesto de cabida) Compro una finca por 40.000 (no por unidad de medida, no por m²a 1.000), se compra todo por un importe. **El Art. 1.471**, aunque conste la cavidad y esta sea distinta de la real siempre que este sea un mero elemento descriptivo, no habrá ni aumento ni

disminución del precio. **En el 2º párrafo**, igual tiene lugar cuando sean fincas por el mismo precio, tiene que referirse a 2 o más fincas con precio alzado. Lo que dice el primer párrafo lo deshace en el 2º.

La solución del 2º párrafo, tiene que entregar lo que hay dentro de los linderos, sino pudiera tendrá que seducirse el precio. En estos contratos debemos dejarlo todo muy claro para no tener que recurrir a interpretaciones vastas.

Las acciones derivada de estos artículos tienen un plazo de 6 meses (**Art. 1.471 CC**).

Art. 1.473 CC, tiene que ver con la entrega de la cosa, supuesto en la que hay venta de una misma cosa a distintos compradores (Ej.- doble venta). Establece quien va a ser el propietario de esa venta: para bienes muebles:

la propiedad, se transferirá al primero que haya tenido la posesión con buena fe

para bienes inmuebles: que alguno de los adquirentes haya inscrito en el registro

En el tercero aparece otra vez la buena fe, cuando no haya inscripción a quien tenga la posesión de buena fe

=EL SANEAMIENTO = El vendedor debe, primero entregar la cosa vendida, pero debe entregarla en perfectas condiciones tanto física como jurídica.

El **Art. 1.474 CC** *En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1.461, el vendedor responderá al comprador:*

- *De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida*
- *De los vicios o defectos ocultos que tuviere*

Hay dos tipos de saneamiento:

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN : es consecuencia natural del contrato de compra y venta si las partes no dicen nada se aplicará esto. Es posible disponer por las partes de esta posibilidad. **Art. 1.475 y 1.476**, será nulo todo pacto, siempre que hubiere mala fe de su parte. La mala fe, del vendedor consiste en el conocimiento de la posibilidad que haya problemas en la posesión legal y pacífica y a pesar de ello lo incluye. Cuando el comprador hubiere renunciado, hay una renuncia a la evicción no significa que el vendedor no tenga que dar nada, si no que tiene que entregar el precio que tuviere la cosa al tipo de la evicción salvo que la evicción haya sido total por parte del comprador. La renuncia tiene que hacerse con conocimiento de las consecuencias de la evicción y asumido dichas consecuencias, en ese caso no tiene derecho a ninguna indemnización.

- Los requisitos para que se produzca el saneamiento por evicción, son que se produzca la evicción
ART. 1.451.1 CC, tiene que haber sentencia firme y el derecho por que se le priva tiene que ser anterior a la compra.

la modificación al vendedor: Si falta la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento. Se trata de dar al vendedor la posibilidad de defenderse en el juicio. Sin embargo la jurisprudencia y la doctrina entienden que no hay que llevarlo hasta sus últimas consecuencias. Si se demuestra que la cosa sin necesidad de llevarse a juicio igual hubiese sufrido daños, el vendedor estará obligado a la indemnización.

Efectos del saneamiento por evicción: El vendedor tendrá que (**Art. 1.478**):

- La restitución del precio vendido ya sea mayor o igual del valor de la cosa.

- Los frutos de la cosa si ha tenido que devolvérselos
- Las costas del pleito
- Los gastos del contrato si los hubiera pagado e comprador
- Tendrá que pagar los gastos que se hayan hecho en la cosa

Todo esto en virtud de una evicción total. Se puede una parte, **Art. 1.479 CC**, *si el comprador perdiere, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida de tal importancia con la relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del contrato, pero con la obligación de devolver la cosa si más gravámenes que los que tuviese al adquirirla.*

SANEAMIENTO POR GRAVÁMENES OCULTOS: Siempre se incluye dentro del saneamiento por evicción parece simular a la evicción parcial. Una carga, gravamen oculto, es un derecho de terceros que afecta a sucesivos adquirientes y que supone para el propietario una restricción anormal de sus facultades de uso y disfrute. Otros dicen que la carga es una servidumbre aparente. Hay una relación de estas cargas con gravamen ocultos. Supuestos:

- Que el comprador inscribe su compra en el registro y en el registro no se encuentra la carga. Lo que no esta inscrito no le puede ser opuesto, es decir, q no le va a afectar.
- Aquel comprador que no inscribe y se encuentra con una carga que no se encuentra inscrita. **Art. 1.483** (realidad extrarregistral)
- La carga o gravamen, se encuentra inscrita, ante esto. El comprador inscriba o no inscriba no es aplicable al **1.483 CC** no puede oponer nada.

Las posibilidades del comprador son:

- **Desistir del contrato.**– Durante un año después de la escritura
- **Ser Indemnizado.**– El plazo es igual anterior (1 año), y en todo caso durante un año después, a contra desde el día que se conoció la limitación.

La limitación, (**Art. 1.483.3 CC**) *transcurrido el años, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre*

SANEAMIENTO POR VICIOS O DEFECTOS JURÍDICOS: Ka cosa objeto del contrato tiene un vicio, que produce una insatisfacción en el comprador. Ésta no es responsable del vendedor, es decir, no hay responsabilidad contractual por incumplimiento de obligaciones del vendedor, tampoco no hay 1 responsabilidad por vicio de la voluntad por dolo causado o dolo por el vendedor (ni nos han engañado, ni nos hemos equivocado). Sin embargo la cosa que hemos comprado sufre una anomalía mediante la cual la podemos distinguir de las demás de su misma especie o calidad. La responsabilidad por vicios ocultos es una consecuencia natural del contrato de compra y venta (**art. 1.484 CC**)... *pero no será responsables de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de lo que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.* El vendedor está obligado al saneamiento por vicios ocultos (no hace falta pacto). El **Art. 1.485 CC** permite una modificación *El vendedor responde al comprador del saneamiento por vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase. Esta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido.*

Requisitos para que se de el saneamiento por vicios ocultos:

- **Que haya un vicio o defecto:** Anomalía por la cual se puede distinguir la cosa. La utilidad que se considera no es la utilidad que impulsa al comprador a realizar el contrato, salvo que ésta se haya incorporado al contrato, esto es una situación objetiva de utilidad, no se trata de que se vean insatisfechas las esperanzas del comprador sino que realice todas la expectativas del comprador. Para solucionar esto, se tendría que

detallar en el contrato todas las características.

- **Que se trate de un vicio o error:** Que sea subjetivamente desconocido y objetivamente irreconocible (**Art. 1.484 CC**)... *pero no será responsables de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de lo que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos*
- **Tiene que ser grave:**
- Que el vicio o defecto oculto, hace impropia la cosa para el uso que se la destina.
- Si disminuye de tal modo el uso que de haberlos conocidos el comprador no lo habría adquirido o dado menos precio.
- **Preexistencia de los vicio a la presunción del contrato:** Que la causa de la que deriva el defecto sea anterior al contrato.

Acciones edilicias– El edil en Roma , fue el que contempló por primera vez esta situación, según el **Art. 1.486 CC** pueden ser:

- ◊ Acciones Rehidibitoria.– Devolución del precio y de los gastos del contrato
- ◊ Acciones Cuantiminoris o estimatorias .– Disminución del precio del contrato.

Una vez que se opta por una de ellas es irrevocable, con analogía al **Art. 1.124 CC**, pero en caso de que uno no sea posible si se podrá optar por la otra opción.

Existen unos caso especiales **Art. 1.486 – 1.488 CC**:

- ◊ **Art. 1.486 CC:** *Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios si optare por la rescisión.* Este artículo nos da dos opciones, o que se quede con ello y disminuye el precio, o que rescinda el contrato.
- ◊ **Art. 1.487 CC:** *Sobre la pérdida de la cosa, Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador.* Puede que no se pueda devolver la cosa, pero el comprador si recibirá el valor entregado más gastos del contrato y daños y perjuicios (si no los conocía....)
- ◊ **Art. 1.488 CC:** *Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá éste reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse. Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses* Hay una norma que favorece al comprador.
- ◊ **Art. 1.490 CC:** *Las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, cantados desde la entrega de la cosa vendida.* Establece el plazo de ejercicio de estas acciones, 6 meses, primero desde la entrega de la cosa vendida, es decir, desde que cesan las reclamaciones del comprador o las discusiones sobre el vicio oculto. A partir de ahí hay que entender que el plazo es de caducidad.
- ◊ **Art. 1.491–1.499 CC:** Sobre vicios y defectos de animales y ganado

◊ **Art. 1.494 CC:** Ganados o animales con enfermedades contagiosas.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

= **EL PAGO** = Obligación de dar una cosa genérica (dinero). **Art. 1.170.2 CC** *La entrega de pagarés a la ordeno letras de cambio y otros documentos mercantiles, sólo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado*

El tiempo, será el fijado por el contrato si no, al tiempo en el que se haga la entrega de la cosa vendida. Es posible acordar un anticipo, se aplase, sea pago fraccionado (el plazo será de 15 años). **Art. 1.500.1 CC** *El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato.* El lugar será el determinado en el contrato o donde se entregue la cosa vendida.

En general no hay obligación de pagar intereses, entre el tiempo que media entre la entrega y el pago. Hay tres excepciones: (Art. 1.100 CC)

- Cuando se haya pactado el pago de intereses, en caso de que no se paguen en el momento de la entrega
- si lo que se vende produce fruto o renta
- Cuando el comprador se ha constituido en mora

El comprador también puede suspender el pago del precio, para esto es necesario que se haya entregado la cosa vendida y que se haya aplazado el pago del precio. Las causas son:

- **Art. 1.502 CC** *Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor hay hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago* PERTUBADO: Que la cosa objeto del contrato permanece en su poder, si no estaríamos en una evicción.
- **Art. 1.502 CC** El temor a ser perturbado por una acción reivindicatoria o hipotecaria. El solo temor permite no pagar, ya que el paso siguiente va a ser perder el bien y un saneamiento por evicción. Los efectos:
- suspensión del pago del precio, sin que la otra parte pueda reclamarlo, y sin ser además un comprador moroso.

Las excepciones:

- Que se haya pactado lo contrario y el comprador tenga que pagar de todas formas
- Que el vendedor afiance el precio.

GARANTÍAS DEL VENDEDOR POR EL PAGO DEL PRECIO APLAZADO

Art. 1.466 y 1.467 CC // Art. 1.503 – 1.505 CC, que como común denominador es el pago del precio aplazado. Hay distintas situaciones:

Art. 1.503 CC .– *Si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta.* Es decir, tiene que ser una venta de bienes inmuebles, que se haya producido la entrega de la cosa y que el precio se haya aplazado, si no tendría que ir por la vía del **Art. 1.124 CC**.

CONSECUENCIA .– El vendedor va a poder pedir la resolución de la venta inmediatamente. La resolución puede ser judicial o extrajudicial (**Art. 1.467 CC**). Si el comprador en este supuesto afianza el pago, no se va a poder dar lugar a la resolución.

El 2º **Párrafo** del **Art. 1.503 CC** Si no existiere este motivo, se observará lo dispuesto en el artículo 1.124. Se puede concluir diciendo que el **1.503**, es un caso de resolución por temer de perder la cosa y el precio.

Art. 1.504 CC .– *En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.* Resolución de la venta de inmuebles por la falta del pago del precio aplazado.

Es la posibilidad de que las partes acuerden que el incumplimiento del pago del precio desde el momento en que se produce, funcionará como una función resolutoria explícita, es decir, si no pagas en el momento convenido queda resuelta la compraventa.

Una condición para que funcione es que haya sido requerido notarial o judicialmente, mientras no sea así el comprador puede pagar, una vez notificado no puede pagar.

También es una herramienta poderosa que tiene el vendedor, y que cuando se lo notifique al comprador le de un nuevo plazo para pagar notificándose de forma explícita. Además tiene mucha importancia en la compraventa de inmuebles, con determinadas condiciones. Esta cláusula puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad (Art. 10 de la Ley Hipotecaria), es decir, esta cláusula tiene una eficacia real, por lo que afectará a terceros adquirentes, supondrá la resolución de la propiedad a cualquier subadquiriente, el Art. 59 de la Ley Hipotecaria, facilita la nueva inscripción.

El requisito de la notificación es derecho imperativo por lo que no se puede acordar su eliminación por las partes.

El comprador, por efecto de la aplicación de esta cláusula tendrá que restituir la cosa y también los frutos percibidos. El vendedor, tendrá que devolver la parte del precio que haya adquirido, habitualmente se pacta la no devolución (**Pacto del Lex Comisoria**)

* **Lex comisoria .–** Se vende un inmueble y se paga a plazos, en el momento que no se paga uno de ellos, la compraventa se resuelve.

En realidad es una cláusula penal, y los tribunales facultan a su moderación.

Art. 1.505 CC .– *Respecto de los bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla, o, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación.* Se trata de un artículo que se basa sólo en la venta de bienes muebles, sin entregarse la cosa ni el precio, con un plazo pactado de entrega de la cosa, existiendo una mora del comprador, que consiste en: **a)** no se ha presentado a recibir la cosa, **b)** no ha pagado, o se ha aplazado el pago.

La resolución que se produce es automática, no es necesario ningún tipo de requerimiento, siendo interés del vendedor, es decir, el vendedor es el que decide.

RIESGOS EN LA COMPRA Y VENTA

Tras la conclusión del contrato, y antes de la entrega de la cosa, ésta se pierde o se deteriora, pero por una causa ajena al vendedor. Si por negligencia o dolo, o bien cuando está en mora, el vendedor responderá frente al comprador.

Si la cosa se pierde sin culpa del vendedor, según las norma generales Art. 1.096, 1.182 y siguientes, la pérdida sin culpa del vendedor, supone la liberación del comprador de la entrega del precio. Puede pasar:

- Que el comprador tenga que cumplir su parte, los riesgos los soporta el comprador.
- Que el comprador no tenga que pagar, los riesgos los soporta el vendedor, porque se queda sin la cosa y sin el pago del precio.

Art. 1.452 CC:

= **Primer párrafo** = *El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1.096 y 1.182...* Es como la regla general, los artículos que menciona, dice que como la cosa se ha perdido, la obligación de pagar también se extingue. Hay cuatro supuestos:

- Tesis tradicional. – Los riesgos son del comprador, éste tiene que pagar:
- Por la tradición histórica
- Porque se entiende que si la normativa de la compraventa, el comprador tiene los beneficios de la cosa y por lo tanto tiene que correr con los riesgos.
- Se basa en la interpretación de los artículos **1.096 y 1.452 párrafo 3º CC**. La crítica más solvente, es que la solución choca con el principio básico de las obligaciones recíprocas, es decir, que la causa de una es la otra, por lo que si una no existe la otra queda coja.
- Profesor Alvadalejo . – En el primer párrafo remite a otros artículos de derechos de obligaciones que dicen que si no se puede cumplir por culpa del deudor, esta se extingue. Sin nombrar al comprador. El 2º párrafo remite al 1º y el 3º dice que las obligaciones genéricas hasta que no hay especificación el acreedor no soporta el riesgo, pero en aplicación del principio general no perece.

Como no resuelve los riesgos hay que remitirse a las normas generales y si queda remitida una obligación se extingue la otra.

CONCLUSIÓN. – El **Art. 1.452 CC** quiso legislar el tema de los riesgos

- Profesor Díaz Picazo . – El artículo **1.452 CC** habla del daño o provecho de la cosa vendida, es decir, el menoscabo de la cosa, pero no de su pérdida. Si hubiera una pérdida total de la cosa, el principio de que los riesgos corren a cargo del comprador, habría que flexibilizarlo por el principio silanagmático de la obligación.
- Tesis del Profesor Osío . – Retomada por el Profesor Pérez y Pérez. A falta de pacto los riesgos deben ser soportados por el contratante cuyo provecho o comodidad se ha deferido la entrega de la cosa.

Hacen 1 Salvedad => El **1.452 CC** es una norma que debe ser interpretada de forma restrictiva, cuando esté clara, se aplique y si no, nos remitamos al régimen general de las normas de incumplimiento de obligación.

= **Segundo Párrafo** = *Esta regla se aplicará a la venta de cosas fungibles, hecha asiladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso número o medida* Es solución del 1º.

= **Tercer Párrafo** = *Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado en relación al peso, número o medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que éste se haya constituido en mora* Se fija el precio por peso, número o medida, en el momento que se individualiza se pasa el riesgo al comprador.

TEMA 2: COMPRAVENTAS ESPECIALES.

COMPRAVENTA CON PACTO DE RETRO

Se trata del retracto convencional, es una venta en la cual el vendedor tiene el derecho a recuperar la cosa vendida. La jurisprudencia la denomina como una condición resolutoria del contrato.

Art. 1.507 CC, *Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1.518 y lo demás que se hubiese pactado*

Art. 1.518 CC *El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin rembolsar al comprador el precio de la venta, y además:*

- *Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.*
- *Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.*

Art. 1.510 CC *El vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional; salvo lo dispuesto en la ley Hipotecaria respecto de terceros. Otorga al retractor una trascendencia real. En, en el Art. 37 Ley Hipotecaria, (...Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley.*

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

- *Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro.*
- *Las de revocación de donaciones, en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.*
- *Las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.*
- *Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero:*
- *Cuando hubiese adquirido por título gratuito.*
- *Cuando, habiendo adquirido por título oneroso, hubiese sido cómplice en el fraude. El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude.*

En ambos casos no perjudicará a tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro del plazo de cuatro años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta.

En el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan...) permite la inscripción de este retracto en el Registro de la Propiedad. El CC dice que es así, salvo lo que dice la ley Hipotecaria respecto a terceros, dos cosas:

- *Si este pacto no consta inscrito en el registro (**Art. 32 LH**, ...Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.), no afectará a 3º.*
- **Art. 34 LH**, *(..El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.*

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.) Si estamos en presencia de un 3º de buena fe no le afectará.

El pacto de retroventa tiene que establecerse en el momento en el que se realiza el contrato, si se hace después será una nueva venta.

La duración límite a este pacto es: (**Art. 1.508 CC** *El derecho de que se trata el artículo anterior durará, a falta de pacto expreso, cuatro años contados desde la fecha del contrato*)

- Un plazo a falta de pago .: si no se ha pactado nada es de 4 años
- Si se ha pactado, nunca se puede superar a 10 años, si se pacta más de 10, se reduce a 10 años.

El plazo es de caducidad, es posible que habiendo establecido plazo menores se acuerden ampliaciones, pero siempre con el límite de 10 años.

El retracto implica: El precio de la venta y los gastos ocasionados al comprador por contrato y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa. (**Art. 1.518 CC**)

Art. 1.507 CC, *Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1.518 y lo demás que se hubiese pactado.* Nos dice que también tendrá que cumplir lo demás que hubiese pactado. La consecuencia del incumplimiento de las obligaciones del vendedor para retraer, tiene como consecuencia que el comprador adquiera irrevocablemente el dominio de la cosa vendida, **Art. 1.509 CC** *Si el vendedor no cumple lo prescrito en el artículo 1.518, el comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida*

NOTA: El derecho de la retroventa es un derecho enajenable e hipotecable

Art. 1.513 – 1.517 CC, plantean supuestos especiales en los cuales el legislado, lo que quiere es que se vaya a situaciones de copropiedad.

VENTA CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

Es una compraventa en la cual haberse aplazado el pago del precio, el vendedor incluye una cláusula de garantía (para él), que es que no se transmite la propiedad hasta que no haya un pago total del precio aplazado.

VENTAS A PRUEBA Y AL GUSTUM (Venta de cosas que es posible probar antes de comprar)

Art. 1.453 CC, *La venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva*

A prueba.– La condición no depende de la libre voluntad del comprador, si no que de una forma objetiva se compruebe que la cosa reúne las cualidades por las cuales la cosa se compró, si es así la condición está cumplida, y por tanto se realiza la compra.

A gustum.– En teoría, será la libre voluntad del comprador la que decida el cumplimiento o no de esa condición. Esto chocaría con el **Art. 1.115 CC**, *(Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código).* Por lo tanto tiene que haber algún tipo de índice objetivo.

DIFERENCIA: En la primera es necesario establecer un pacto de prueba, y en la segunda no, sino que se realizarán porque se tiene que hacer.

COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

(Ya está vista)

VENTA DE BIENES MUEBLES A PLAZOS

Ley 28/1998 de 13 de julio de Venta de muebles....

Modificada en el **Art. 15 y 16 y disposición 1ª**, por la nueva ley de enjuiciamiento civil.

También Ley de Crédito al Consumo, **Ley 7/1995 de 23 de marzo**.

Ley 28/1998 modificó a la anterior de 1968, debido a la UE y por la aparición de la ley de Crédito al consumo

La ley Crédito al consumo contiene las medidas de protección al consumidor, mientras que la ley a plazos se centra en la compraventa de bienes muebles.

- **Ámbito de aplicación.**– Regula los contratos de venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables.

Inidentificable.– aquellos en los que consta la marca y número de serie y fabricación de forma indeleble o inseparable, en una o varias de sus partes inseparables. O bien, aquellos que no la tienen, constan con una característica distintiva que evita su confusión con otros bienes muebles.

- Esta Ley regula los Contratos de préstamo destinados a facilitar su adquisición.
- Las garantías para asegurar el cumplimiento de estos contratos

¿Qué es para esta ley un contrato de venta a plazos?

Contrato por el que una parte entrega a otra una cosa y la otra se obliga a pagar un precio cierto de forma aplazada y en plazo superior a tres meses.

La ley también regula los contratos de financiación para la compraventa. Pueden ser:

- **Financiación a Vendedor:**
- Aquellos en los cuales el vendedor cede aun financiador su crédito frente a su comprador.
- Aquellos en los cuales hay un acuerdo entre vendedor y financiador para otorgar el bien al comprador.
- **Financiación a comprador:** Aquellos acuerdos entre vendedor y comprador en los cuales un tercero facilita al comprador el coste de adquisición del bien.

Hay una serie de exclusiones:

- Las compraventas para reventa al público y los préstamos que financien estas operaciones siempre que no hay transformación ni manipulación de la cosa que se venda.
- Ventas o préstamos ocasionales sin finalidad de lucro
- Ventas o préstamos garantizados con hipotecas o prendas sin desplazamiento
- Contratos de arrendamiento financiero o leasing

Requisitos de los contratos: Con éstos, la ley pretende que haya garantías para comprar y vender.

- Tienen que ser por escrito
- Cuando se establezcan que es necesario un contrato de financiación, si no se obtiene la financiación, no habrá venta. No se puede pactar que en caso de no obtenerlo, el comprador deberá pagar al contado o en otro tipo de pago a Plazos.

- Serán nulas las cláusulas en las que el vendedor o exija que el crédito sólo podrá otorgarse por determinadas financieras.
- Aparece un contrato mínimo, que tiene que cumplir este contrato, se trata de establecer claramente las obligaciones de comprador (interés, pagos,...), muy importante la facultad de desistimiento del comprador, si no se cumple existen sanciones.

Facultad de desistimiento: el comprador podrá desistir del contrato en un plazo de siete días. Pero con la siguientes condiciones:

No ha de utilizar el bien más que para examinarlo o probarlo

Devolverlo en esos siete días, en lugar , forma y estado en el lo recibió, sin gastos para el vendedor.

El deterioro de los embalajes no crea problema

Puede que se establezca un pacto en caso de desistimiento, en virtud del cual se indemnizará al vendedor. Esta indemnización no puede ser superior al 20% del precio al contado del bien, (es necesario pacto)

Esta facultad de desistimiento es derecho imperativo irrenunciable del comprador y no importa que no conste en el contrato. En cualquier momento (hasta el final del pago), el comprador puede pagar lo que quiera anticipadamente, en tal caso puede establecerse un pago indemnizatorio, que no puede ser superior al 1% en interés variable. Salvo pacto contrario los pagos anticipados no pueden ser superior al 20%.

Excepción----- En el pago de vehículos a motor a falta de matriculación, pueden pactarse otras condiciones.

En caso de Incumplimiento del comprador: Si el comprador no paga los 2 plazos últimos o el último, el vendedor puede optar por exigir los pagos pendientes o resolver el contrato, si opta por lo último, tiene derecho al 10% de los plazos vendidos como indemnización y quedarse con la cantidad inicial en depreciación comercial objeto.

Hay una norma importante en la cual los jueces y tribunales van a poder modificar el contenido del contrato. Pueden ser:

Señalar nuevos plazos

Alterar los convenidos

Establecer recargos

Esto pasa en el **Art. 14 LH** *El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente.

Cuando se tratare de heredero único y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16 de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante.

En circunstancias excepcionales, justas causas... , como: desgracias familiares, paro, accidente, larga enfermedad y otros infortunios.

LA PERMUTA

Art. 1.538 CC *La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. Contrato más primitivo y simple de intercambio de bienes y servicios. Es un trueque de derechos de propiedad.*

Art. 13 LH *Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.*

Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo. Permuta de solares de pisos a construir.

También se utiliza en fusiones de Empresas bancarias

=**Permutas sobre precios** = **Art. 1.446 CC**, aparte de lo que se permuta se da una cantidad.

Normas .-

- **Permuta de cosa ajena:** Facultad especial que tiene el premutante que recibe algo que es de propiedad ajena a la otra parte. **Art. 1.539 CC** *Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció a cambio, y cumplirá con devolver la que recibió*
- **Evicción en la permuta:** Se puede optar por reclamar por daños y perjuicios o reclamar lo que se dio a cambio, pero sólo puede optar por recuperar lo se le dio a cambio o reclamar la indemnización. **Art. 1.540 CC** *El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta podrá optar entre recuperar la que dio en cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usar del derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero*

TEMA 3: LA DONACIÓN

Negocio jurídico singular en el sentido patrimonial, pensando en negocio de intercambio. Estamos ante un negocio jurídico en que una parte empobrece su patrimonio proporcionando a la otra parte un enriquecimiento. Tal es la singularidad, que de entrada no hay un acuerdo generalizado de que la donación sea un verdadero contrato.

Art. 618 CC *La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra, que la acepta*

Art. 609 CC *La propiedad y los demás derechos sobre bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición....*

Otro sector entiende que la donación es un verdadero contrato, **Art. 618 CC**. Es necesario la voluntad de las dos partes para la existencia de una donación, no hay donación hasta que no se acepte éste. **Art. 629 CC** *La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación*

Art. 621 CC *Las donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos, se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en este artículo. La*

donación ologacional y la eficacia traslativa del dominio de traslación.

Art. 609 CC ... Para transmitir la propiedad en un contrato hace falta la entrega y el modo. La donación es título y modo de adquirir la propiedad. Ante esta situación tan singular nadie en un momento dado pueda producir donación con una simple transmisión oral aunque hay sido aceptada, es necesario la entrega.

Art. 632 CC *La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente o por escrito. La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa donada. Faltando este requisito, no surtirá efecto si no se hace por escrito y consta en la misma forma la aceptación. Si es por escrito se entiende que no hay problema.*

Art. 633 CC *Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.*

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

Existencia o no de la donación obligacional (importante) Es donación aquella en que el donante no transfiere nada en el momento de acordarse y se obliga transmitir en el futuro...

Debemos de admitir la eficacia de la donación por la libertad de pactos siempre que no esté en contra de la ley, moral en orden público.

Acto gratuito: Existen otros contratos gratuitos como el contrato de mandato, de depósito....

Si no se dice nada, no hay que dar nada a cambio. Ha diferencia de la donación puede encontrarse en varios puntos:

- En la donación no cabe pactar remuneración, nunca podrá ser oneroso
- En la donación existe claramente ese ánimo de donación, ese ánimo de libertad, que es con lo que está de acuerdo el que la acepta. Además en la donación hay un valor reconocible que consiste en la transmisión patrimonial que se realiza, lo que no hay en otros contratos, en la donación, supone una disminución cierta del traspaso patrimonial.

Ese ánimo donativo no significa que no haya surgido del la nada, puede haber motivos, pero lo que no hay nunca, es la idea de cumplir una obligación que puede ser reclamada.

CAPACIDAD DE LA DONACIÓN

Art. 624 CC *Podrán hacer donación todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes*

Art. 625 CC *Podrán aceptar donaciones todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello*

Art. 626 CC *Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes*

OBJETO Y LÍMITES DE LA DONACIÓN

Pueden ser objeto cualquier bien que pueda ser enajenado, derechos reales, derechos de crédito, sin embargo el CC entiende que hay que establecer algunos límites a esta capacidad de empobrecerse de los sujetos.

Art. 634 CC *La donación podrá comprender todos los bienes presentes del donante, o parte de ellos, con tal que éste se reserve, en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias.*

Art. 635 CC *La donación no podrá comprender los bienes futuros. Por bienes futuros se entienden aquellos de que el donante no puede disponer al tiempo de la donación.*

Además de ese límite vital, el CC establece otra limitación, _____ al derecho de sucesiones y a un _____ de ese derecho de sucesiones que son los legitimarios (sujetos que tienen derecho a una parte del patrimonio del ausente en todo caso, descendientes, ascendientes, 4º grado de consanguinidad y el cónyuge)

Nosotros podemos empobrecer nuestro patrimonio en vida para que los legitimarios no tengan derecho, para evitar esto, el **Art. 636 CC** *No obstante lo dispuesto en el artículo 634, ninguno podrá dar ni recibir, por vía de donación, más de lo que pueda dar o recibir por testamento. La donación será inoficiosa, en todo lo que exceda de esta medida.*

Arts. 655 y 656 CC dedicados a las sucesiones. Al fallecimiento:

Art. 655 CC *Sólo podrán pedir reducción de las donaciones aquellos que tengan derecho a legítima o a una parte alícuota de la herencia, y sus herederos o causahabientes.*

Los comprendidos en el párrafo anterior no podrán renunciar su derecho durante la vida del donante, ni por declaración expresa, ni prestando su consentimiento a la donación.

Los donatarios, los legatarios que no lo sean de parte alícuota y los acreedores del difunto, no podrán pedir la reducción ni aprovecharse de ella.

Hay que unir lo que ha quedado en bienes con lo que ha donado para calcular su parte.

La idea general: No hay limitación:

- No se puede donar más de lo que se puede dejar en testamento
- Hay que quedarse con un mínimo vital

Para q la donación sea válida es necesario que se acepte y además que se realice de forma establecida.

Art. 630 CC *El donatario debe, so pena de nulidad, aceptar la donación por sí, o por medio de persona autorizada con poder especial para el caso, o con poder general y bastante.*

FORMA

Art. 632 CC *La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente o por escrito.*

La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa donada.

Faltando este requisito, no surtirá efecto si no se hace por escrito y consta en la misma forma la aceptación

Art. 633 CC *Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.*

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si

no se hiciese en vida del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

Si es mueble tendrá que hacerse por escrito o bien con entrega simultánea de la cosa. Si es un inmueble, tendrá que hacerse en escritura pública.

PERFECCIÓN DE LA DONACIÓN

Art. 629 CC *La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación. Señala la doctrina que desde el momento en que acepta el donatario existe jurídicamente la donación y tiene efectos.*

Lo que ocurre es que hasta el momento en que esa aceptación es conocida por el donante se puede revocar esa donación, (en caso extremo: el fallecimiento). La aceptación se hace mediante notario y explicando los motivos.

Art. 623 CC *La donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario.*

EFECTOS DE LA DONACIÓN

- La donación establece una obligación limitada de garantía, no hay una situación tan ventajosa para el donatario. **Art. 638 CC** *El donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. Éste, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere onerosa, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen.* El donante no responde por vicios ocultos o por evicción. Si el donante obró de una forma culpable deberá indemnizar al donatario por los perjuicios causados.
- No existe obligación de pago de las deudas del donante, para que esto ocurra será necesario que haya pacto. **Art. 642 CC** *Si la donación se hubiere hecho imponiendo al donatario la obligación de pagar las deudas del donante, como la cláusula no contenga otra declaración, sólo se entenderá aquél obligado a pagar las que apareciesen contraídas antes.*

Si se pacta entre donante y donatario, estaremos ante una donación con cargo, en virtud de ese pacto, el donatario queda obligado a pagar al donante, lo que satisfaga el donante por esas deudas. Las deudas no cambian de titular pasivo, es decir, el deudor sigue siendo el donante. Para que no haya una asunción por parte del donatario es necesario un acuerdo de las partes.

Según el **Art. 642 CC**, sólo estará obligado al pago de la deuda anteriores a la donación.

Art. 643 CC *No mediando estipulación respecto al pago de deudas, sólo responderá de ellas el donatario cuando la donación se haya hecho un fraude de los acreedores...* Es la donación en fraude de acreedores, si la donación ha hecho en fraude de acreedores, el donatario aunque no se haya pactado el pago de las deudas, el donatario va a responder de ellas.

Art. 643.2º párrafo CC *...Se presumirá siempre hecha la donación en fraude de los acreedores, cuando al hacerla no se haya reservado el donante bienes bastantes para pagar las deudas anteriores a ella.* Si se produce insolvencia patrimonial los acreedores podrán pedir la resolución de la donación por la vía del Art. 1.111 y 1.291. 3º.

En principio el donatario responde con los bienes que haya recibido bien si los ha transmitido con los bienes que ha ingresado a cambio, ahora bien, si fue cómplice en el fraude responde con todo su patrimonio.

- La inexistencia del derecho de acrecer **Art. 637 CC** *Cuando la donación hubiere sido hecha a varias personas conjuntamente, se entenderá por partes iguales; y no se dará entre ellas el derecho a acrecer, si el donante no hubiese dispuesto otra cosa. Se exceptúan de esta disposición las donaciones hechas conjuntamente a marido y mujer, entre los cuales tendrá lugar aquel derecho, si el donante no hubiese dispuesto lo contrario.*

Si alguno de los donatarios no adquiere su donación, no se le añade a los demás salvo si se hubiera pactado.

Si hay un derecho acrecer cuando la donación se hace conjuntamente a marido y mujer, en cuyo caso sí acrece salvo estipulación en contra.

- Será el que a partir de su perfección surge un deber de gratuidad del donatario cuyo cumplimiento puede tener como consecuencia la revocación de la donación.

REVOCACIÓN DE LA DONACIÓN

La ley permite que la donación pueda revocarse cuando ocurran ciertos eventos a raíz de los cuales o consecuencia de ellos, que si el dante lo hubiera conocido no hubiera hecho la donación. Se trata de una interpretación restrictiva.

= Revocación por superveniencia de hijos = Art. 644 CC *Toda donación entre vivos, hecha por persona que no tenga hijos ni descendientes, será revocable por el mero hecho de ocurrir cualquiera de los casos siguientes:*

- Que el donante tenga, después de la donación, hijos, aunque sean póstumos.
- Que resulte vivo el hijo del donante que éste reputaba muerto cuando hizo la donación

Art. 645. 1er párrafo CC *Rescindida la donación por la superveniencia de los hijos, se restituirán al donante los bienes donados, o su valor si el donatario los hubiese vendido.*

Si no puede ser sustituido.. **Art. 645.3er párrafo** *Cuando los bienes no pudieren ser restituidos, se apreciarán por lo que valían al tiempo de hacer la donación.*

El plazo de revocación es de 5 años, desde que se tuvo noticia de hijo. Este plazo es de caducidad, irrenunciable y se transmite por muerte del donante a sus hijos y descendientes.

= Revocación por incumplimiento de cargas = Se trata de una donación modal, con cargas.

Art. 647 CC *La donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso.* Nos dice que no si cumple ese modo, el donante puede revocar la donación, aunque el Art. 647 habla de condiciones, no son condiciones en sino modo.

CONSECUENCIA: Que los bienes donados vuelven al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiera hecho por las hipotecas que hubiera para no perjudicar a terceros.

= Revocación por ingratuidad = Art. 648 CC *También podrá ser revocada la donación, a instancia del donante, por causa de ingratitud en los casos siguientes:*

- Si el donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor o los bienes del donante.
- Si el donatario imputare al donante alguno de los delitos que dan lugar a procedimientos de oficio o acusación pública, aunque lo pruebe; a menos que el delito se hubiese cometido contra el mismo donatario, su cónyuge o los hijos constituidos bajo su autoridad.

- Si le niega indebidamente los alimentos.

Art. 653 CC *No se transmitirá esta acción a los herederos del donante si éste, pudiendo, no la hubiese ejercitado. Tampoco se podrá ejercitar contra el heredero del donatario, a no ser que a la muerte de éste se hallase interpuesta la demanda.* Esta revocación es a título personal entre donatario y donante, los herederos no intervienen en la acción

TEMA 4: LAS DONACIONES ESPECIALES

DONACIÓN REMUNERADORA

Es aquella que se hace para premiar al donatario por sus merecimientos. **Art. 619 CC** *Es también donación la que se hace a una persona por sus méritos, o por sus servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles, o aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado.* Se dice que estas donaciones serán actos a título gratuito, es decir, el dar porque sí, verdaderamente no existen en la mayoría de los casos.

Hay casos en que sí se manifiesta el porqué se le dará la donación, aquí el motivo se ha incorporado a la causa, y por tanto el régimen será diferente. Como consecuencia si el donatario no hubiera sido el motor de la acción que supone la donación, ésta será nula.

Art. 622 CC *Las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos, y las remuneratorias por las disposiciones del presente título en la parte que excedan del valor del gravamen.* Las donaciones remuneratorias son una donación sometida a las reglas especiales, estas reglas consisten en:

- Que se van a regir por las normas de los contratos en tanto, en cuanto el valor que se donase se cubra con lo que se remunera.
- Que sobrepasa a aquello, (al valor), es como si fuera ya una donación, en la cantidad que concuerda con la cantidad de servicio que se remunera no está sujeta a ninguna revocación, está sujeta al saneamientos.

LAS DONACIONES MODALES (onerosas, con carga)

Se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado. Ej.- Te dono mi casa pero me tienes que cuidar. Este gravamen es el modo, es la carga que tiene que cumplir el donatario.

El régimen de estas donaciones en el **Art. 622 CC** *Las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos y las remuneratorias por las disposiciones del presente título en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto.* El error que se cometió en este Art. es:

- Reglas especiales de las donaciones
- En cuanto a la capacidad para aceptar, **Art. 626 CC** *Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales y onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes*
- En cuanto al saneamiento, el donante queda obligado al saneamiento hasta la concurrencia del gravamen.
- Cuando se hace la donación de la cosa inmueble, tendrá que constar en escritura Pública. **Art. 633 CC** *Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.*

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará

esta diligencia en ambas escrituras.

El Art. 641 CC *Podrá establecerse válidamente la reversión a favor de sólo el donador para cualquier caso y circunstancias, pero no a favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código. Para las sustituciones testamentarias.*

La reversión estipulada por el donante a favor de tercero contra lo dispuesto en el párrafo anterior, es nula; pero no producirá la nulidad de la donación. Es la revocación por incumplimiento del gravamen.

¿Cuáles son las cargas a imponer? Cualquiera siempre que no esté en contra de la ley, moral y orden público.

- Reglas generales de la donación

LA DONACIÓN CON CLÁUSULA DE REVERSIÓN:

Art. 641 CC *Podrá establecerse válidamente la reversión a favor de sólo el donador para cualquier caso y circunstancias, pero no en favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para las sustituciones testamentarias.*

La reversión estipulada por el donante a favor de tercero contra lo dispuesto en el párrafo anterior, es nula; pero no producirá la nulidad de la donación. Hay distintos tipos:

- **Donación con cláusula de rescisión propia:** Art. 641 CC, lo donado va a reverter a favor del donador en cualquier caso y circunstancia. Ej.– poner una cláusula de salvaguardia.
- **La Donación con cláusula de reversión impropia o a favor de Terceros:** El donante fija un orden sucesivo de donatarios de ese bien que dona. Ej.– Te dono este coche hasta que estudies en Vicalvaro, cuando termines de estudiar, pasará a tu hermano. Este mecanismo se puede utilizar para vincular bienes.

La sustitución fideicomisaria: Una persona determinada que a su muerte pasen a otros, y a su muerte a otro (hijo primogénito o su hermano) y así sucesivamente.

El fiduciario no puede disponer de los bienes, tiene obligación de mantenerlos para luego transmitirlos. De lo que se trata es de que esos bienes no salgan de ese círculo.

Yo quiero donarle esto a un amigo y que siempre esté en su familia, hago una cláusula de reversión impropia a favor de terceros, o hago un fideicomiso perpetuo.

La diferencia entre esto: El fideicomiso se establece en testamento, pero la donación con cláusula de reversión es inter vivos.

LAS DONACIÓN CON FACULTAD DE DISPONER:

Art. 639 CC *Podrá reservarse el donante la facultad de disponer de algunos de los bienes donados, o de alguna cantidad con cargo a ellos; pero si muriere sin haber hecho uso de este derecho, pertenecerán al donatario los bienes o la cantidad que se hubiese reservado. Aquí se establece que no reviertan en él o que vayan a otro, sino que disponga de alguno de ellos. Aquí puede realizar otros actos de disposición. Si no se ejercita este Derecho se pierde la facultad de disponer.*

LAS DONACIÓN DE MUDA PROPIEDAD Y DE USUFRUCTO A PERSONAS DISTINTAS

Art. 640 CC *También se podrá donar la propiedad a una persona y el usufructo a otra u otras, con la*

limitación establecida en el artículo 781 de este Código.

Las liberalidades de usufructo: La liberalidad de uso es una donación patrimonial que realiza una persona de forma gratuita y liberal pero obedeciendo a imperativos sociales. Ej.- Los regalos sociales.

Es una mezcla de la liberalidad de uso y una donación remuneratoria -> Propina.

LA DONACIÓN MORTIS CAUSA

Art. 620 CC *Las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas para la sucesión testamentaria.*

Se abren dos posturas:

participa de la voluntad, es decir, del testamento. Son donaciones que se hacen para que surtan efecto a la muerte del donante. A nuestros efectos es con si fuera una disposición de última voluntad.

Irrevocable, hay que remitirse a esa voluntad.

TEMA 5: EL ARRENDAMIENTO DE COSAS, EN GENERAL

Art. 1.542 CC *El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios*

EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Art. 1.543 CC *En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.*

Los dos elementos caracterizadores de este arrendamiento son:

- Precio cierto
- Cosa --- Temporal

Se trata de un contrato con libre consentimiento y es un contrato de trato sucesivo.

= Partes =

Arrendador, el que da la cosa

Arrendatario, el que recibe la cosa y está obligado a pagar por ello.

Para realizar un arrendamiento hay que tener capacidad para la administración. **Art. 1.548 CC** *Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años. Cuando el arrendamiento excede de 6 años, excede por autoridad del administrador, para ello tendrá permiso del poder judicial.*

= Objeto =

Art. 1.545 CC *Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de contrato.*

CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

(Art. 1.543 CC)

- **Tiempo cierto.**– en nuestro ordenamiento están prohibidos los arrendamiento a perpetuidad esto no quiere decir que necesariamente tenga que constar la duración, porque se aplicaría por analogía el Art. 1.581 CC *Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario...*
- **Precio cierto.**– El precio puede ser un dinero (habitual), pero puede consistir en una pago en especie o en hacer algo a cambio.

Art. 1.547 CC *Cuando se hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule. Intenta solucionar los arrendamientos verbales, de prueba, en donde no hay prueba que lo demuestre.*

SOLUCIÓN: al no probarse el precio, no hay arrendamientos, hay que devolver lo arrendado. Pero ha habido un tiempo en que el arrendatario ha tenido algo, un enriquecimiento, tendrá que devolver ese enriquecimiento al arrendador.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Art. 1.554 CC *El arrendador está obligado:*

- *A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato...*

Si se ha pactado (entre arrendatario y arrendador), el destino de la cosa, el arrendatario, deberá entregar las cosas en buen estado para el destino señalado.

Art. 1.562 CC *A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario*

Art. 1.097 CC *La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados*

- *... A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada...* Son las denominadas reparaciones necesarias, también es posible pactarlas. Cuando la cosa dada sufre una daño, el arrendatario debe comunicarlo.

Art. 1.559 CC Si el arrendador no hace las reparaciones, el arrendatario podrá hacerlo a nombre del arrendador. Si el arrendatario no comunica esas reparaciones será responsable de los daños y perjuicios. La consecuencia de esto, es que pueda ser de tal urgencia que no puedan posponerse.

Art. 1.558.1 CC El arrendador está obligado a las reparaciones

Art. 1.558.2 CC *Si la duración dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado*

Art. 1.558.3 CC *si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato*

Art. 1.557 CC *el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada. Esto impide perturbaciones al*

arrendador. Cuando las perturbaciones sean por parte un Tercero y sea una perturbación de mero hecho, el arrendador no responde de esa perturbación.

Art. 1.560 CC *El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador*

Art. 1.553 CC *Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa. Se ha señalado la poca justificación de esta medida para que si hay evicción (**Art. 1.556**) estaremos ante una incumplidor y estaremos en la rescisión. Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento*

- ...A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Art. 1.55CC *El arrendatario está obligado :*

- **A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos**
- *Ausar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.*
- *a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato*

EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Art. 1.565 CC *Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Se vence por el vencimiento del plazo.*

Art. 1.566 CC *Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento. Establece una posible prórroga automática para estos contratos que se denomina tácitas de reconocimiento de rescisión del arrendamientos.*

También mediante la resolución del Contrato, es decir, cuando no se cumple con lo estipulado.

Si la muerte del arrendatario supone la extinción del arrendamiento. A un primer análisis no supone esto.

Una vez finalizado el arrendamiento, el arrendatario tendrá una serie de obligaciones: La más importante es devolver la cosa arrendada, tal como lo recibió, sólo se entregará con el deterioro lógico ocurrido por el tiempo.

EL DESHAUCIO DEL ARRENDATARIO

Regulado en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de un procedimiento judicial breve y sencillo para recuperar la cosa arrendada. **Art. 1.569 CC**, establece la causas para el desahucio:

- *Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.*
- *Falta de pago en el precio convenido*
- *Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato*

- *Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número 2º del Art. 1.555*

EL SUBARRIENDO

Art. 1.550 CC *Cuando en un contrato de arrendamiento de cosas no prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.*

El subarriendo es un contrato de arriendo por el arrendatario sobre la cosa arrendada.

= **medidas significativas** =

Art. 1.552 CC *el subarrendatario queda, también obligado para con el arrendador por importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre*

También es posible, la cesión del arrendamiento, es una transmisión del contrato de arrendamiento, no está recogido en el CC, pero es admisible siempre y cuando haya acuerdo entre cedente y cesionario, y lo acepte el arrendador.

TEMA 8: EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS

Las fincas rústicas son un objeto singular:

Urbanas: Destinadas a la vivienda de sujetos

Rústicas: Íntimamente unidas a la explotación (economía) agraria

En la explotación de fincas agrícolas, era susceptible de que se dieran situaciones de injusticias y abusos del arrendador respecto del arrendatario, creando por ello la legislación que defienden la situación de los arrendatarios agrícolas.

En primer paso fue la Ley de arrendamientos rústicos de 1945, que ha permanecido hasta 1980, que se derogó la Ley 83 de 1980 de 31 de diciembre. Dirigida a proteger la situación del arrendatario.

Las leyes especiales de arrendamientos tienen un efecto rebote, pretende proteger a una parte del contrato, el rebote es que la parte protegida rechace ese tipo de contrato.

La normativa del año 80, se modifica en 1995, para reducir los plazos y que la gente se anime a arrendar.

= **Ley 83/80 de 31 de diciembre** =

Artículos 9 y 11

Art. 9

1. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente Ley, salvo los casos en que esta expresamente lo autorice

2. No puede imponerse al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a lo establecido en esta Ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por Ley no le

corresponden

Art. 11

1. Solo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público.

2 Los derechos del arrendador son renunciables con arreglo a las normas ordinarias.

Podemos decir que son normas imperativas en beneficio del arrendatario. La renuncia deberá constar en documento público.

El ámbito territorial, **Disposición 1ª**, dice que será todo el territorio Nacional, pero puede darse el caso del Derecho Foral con normativa propia de CCAA.

La **Disposición 4ª**, excluye del ámbito de aplicación los bienes comunes, ayuntamiento y montes vecinales en mano común, ya que tienen normativa propia.

Los contratos incluidos:

Art. 1 *Se considerarán arrendamientos rústicos a los efectos de esta Ley y quedarán sujetos a los preceptos de la misma todos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta*

Cesión de una o varias fincas para aprovechamiento agrícola, previo a cambio de precio correcto.

Art. 6 y 7 exclusión:

– **Art. 6 :** *Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal:*

- *Los arrendamientos entre parientes en línea recta, o entre colaterales hasta el segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, por afinidad o por adopción, salvo que se otorguen por escrito con sumisión expresa a esta Ley.*
- *Los celebrados entre los copartícipes o sus cónyuges sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa, con la misma salvedad que en el supuesto anterior.*
- *La cesión del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.*
- *Los arrendamientos que por su índole sean solo de temporada, inferior al año agrícola.*
- *Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra a la que específicamente se refiera el contrato.*
- *Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial.*
- *Los que tengan cualquiera de estos objetos:*
 - *Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montaneras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con estos.*
 - *Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.*
 - *La caza.*
 - *Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado*

Los arrendamientos en familiares quedan excluidos, de entrada, salvo que se pacte la aplicación de la ley.

Los contratos sobre fincas pertenecientes de herencias o indivisa, celebrado entre copartícipes o cónyuges

salvo que se pacte en contrario.

Cuando la contraprestación es un servicio prestado fuera de esas tierras

Los arrendamientos de temporada inferior a un año agrícola.

– **Art. 7:**

1. Tampoco se aplicarán las normas de esta Ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- *Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado.*
- *Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo*

2. Si, vigente el contrato, sobreviniere alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 83

ÁMBITO DE APLICACIÓN SUBJETIVO

No todos los sujetos pueden ser arrendadores o arrendatarios acogidos a esta ley:

- **Capacidad del Arrendador:** a pesar de ser un arrendamiento es preciso la capacidad de enajenar.
- **Art. 12 :**

1. Para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas.

2. Los padres o tutores podrán dar en arrendamiento las fincas de los menores sujetos a su patria potestad o tutela por termino no superior al que falte a dichos menores para alcanzar la mayoría de edad. Estos arrendamientos serán improrrogables. Expirado el plazo del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a continuar en posesión de la finca hasta la recolección de la cosecha pendiente.

b) **Art. 13 :** Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario, enfiteuta y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente año agrícola; también podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando este excediere de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario. Pueden arrendar, también, los sujetos que tengan un derecho de goce sobre la finca que les faculte para arrendar, con la salvedad que en el momento que se extingue esa facultad se extingue el arrendamiento.

- **Capacidad del Arrendatario:** Para ser arrendatario acogido a la ley, hay que ser profesional de la agricultura. El **Art. 15** dice que una persona emancipada de 15 años que se dedique a la actividad de carácter agrario y a la explotación como agricultor profesional. También pueden ser:

La sociedad Coop. Agrarias de Explotación comunitaria de la Tierra.

Cualquier tipo de Sociedad cuyas acciones sean nominativas, y tenga como objeto el ejercicio de la actividad agraria.

Se asimila también, la persona que no teniendo estas características es un cultivador personal (persona que no siendo un profesional de la agricultura explota por sí mismo o con ayuda de sus familiares, sin personal

asalariado, cultiva una finca rústica – para actividades puntuales, si se puede contratar –).

El límite de superficie arrendada -> **Art. 18** , para evitar que los grandes propietarios se aprovechen de la situación, son lo que tengan 500 hectáreas de secano y 50 de regadío, quien se exceda no puede acogerse a esta ley.

FORMA EL CONTRATO

La administración ha ofrecido un contrato tipo, para los agricultores, con los cuales pueden obligarse a que se realice mediante ellos.

DURACIÓN

Desde 1995, su duración es de 5 años mínimo. Si el arrendador quiere recuperar la tierra al término de este plazo deberá comunicarlo al arrendatario con 1 año de antelación, si no lo hace se entenderá prorrogado tácitamente por un plazo de tres años, (con un año de antelación para recuperarlo). Frente a esto, el arrendatario puede dar por finalizado el contrato al terminar el año agrícola.

Se pueden pactar arrendamientos de mayor duración, que podrán tener incentivos de las Administraciones Públicas.

LA RENTA

Art. 31.1 Ley, dice que la renta es libre sin perjuicio de la que establece la presente ley respecto actualizaciones y revisión. Se paga por años, salvo que se haya pactado una cantidad para todo el tiempo.

El arrendador tiene derecho a actualizar esa renta, al índice de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura, para los productos agrícolas en general o los específicos de esa finca.

La revisión (**Art. 40 Ley**), transcurrido el primer año de vigencia del contrato cualquiera de las partes podrá pedir la revisión de la renta por ser esta superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas.

La reducción o exoneración (**Art. 44 ley**), *Procederá la reducción e incluso la exoneración de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor y tratándose de riesgos ordinariamente asegurables, se perdiere antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca*

GASTOS Y MEJORAS

- **Gastos Necesarios** -> **Art. 52 ley**, son a cargo del arrendador, sin derecho a aumentar la renta.
- **Mejoras útiles y sociales** ->
- Útiles -> obras incorporadas a la finca, que aumentan su valor
- Sociales -> Facilitan las obras del trabajo, producción ...

Las puede realizar el arrendador, con derecho a aumentar la renta por ello. Esta posibilidad se realiza por el IRYDA.

- **Mejoras que suponen la transformación de la finca para variar su destino** -> Cuando llevan superado 9 pagos de la renta, el arrendatario puede requerir al arrendador para que las realice, y si no lo hace, pide permiso al IRYDA, para que lo haga. En este caso durante 9 años el arrendador no puede recuperar la finca. Será necesario un aumento al valor de la finca con un 50% y que se realice en los primeros 5 años.
- **Mejoras suntuarias** -> Pueden realizarlo tanto el arrendador como el arrendatario a su libre albedrío, sin

que suponga un perjuicio.

SUBARRIENDO Y CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

Art. 70 ley, Son nulos los subarriendos o las cesiones, totales o parciales de los derechos del arrendatario. Sin perjuicio de la nulidad, tales actos serán además, causa de desahucio, sin que puedan ser convalidados por el consentimiento del arrendador. Salvo en circunstancias excepcionales del **Art. 71**, No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan autorizados sin necesidad de consentimiento del arrendador:

- El subarriendo entre labradores o ganaderos residentes en la comarca sobre fincas hasta entonces integradas en la explotación del arrendatario, siempre que se produzcan circunstancias extraordinarias ajenas a su voluntad que impidan temporalmente el cultivo de las fincas. La renta del subarriendo no podrá exceder de la del arrendamiento, ni el plazo podrá ser superior a tres años.
- El subarriendo, en caso de mejoras, a que se refieren los artículos 61 y 62.
- El subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante e la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca. Cuando lo percibido anualmente por el arrendatario como renta, por todos estos subarriendos, exceda de la renta anual del arrendamiento, la mitad de dicho exceso la abonará el arrendatario al arrendador.
- Los subarriendos pactados en favor del cónyuge o de descendientes. El arrendatario podrá conceder por escrito al descendiente subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento.
- La cesión, incluso por precio, al IRYDA o a los Organismos similares de las Comunidades Autónomas.
- La aportación del uso y disfrute de la tierra a alguna de las Entidades a que se refiere el apartado b) del artículo 15, sin que ello sea causa de resolución del arrendamiento.

SUBROGACIÓN

El cónyuge o uno de los descendiente si es profesional de la agricultura o cultivador personal.

ACCESO A LA PROPIEDAD DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento puede acceder a la propiedad mediante el tanteo y el retracto. (**Art. 54–89 Ley**)

FINALIZACIÓN

- **Por resolución del contrato** –> Puede ser a instancias del arrendador, en general por incumplimiento de los deberes del arrendatario.

Por el denominado Interés social, (infringir normas de mejora, no ser profesional de la agricultura...), por una venta de la finca arrendada..

- **Fallecimiento del arrendatario** –> En este caso tienen derecho a sucederles, las siguientes personas, salvo que se haya subarrendado a un descendiente y se acuerde por escrito que será su sucesores. Pueden sucederle:
 - Persona que siendo legitimario o cooperando en el cultivo, asigne el arrendador en el documento.
 - El cónyuge supérstite (sobreviviente)
 - El heredero del arrendatario, que en el momento de su fallecimiento, estuviese cooperando en la finca o fuese subarrendatario.
 - Cualquiera de los herederos que sea profesional
 - Por expropiación de la tierra.

Derecho de la Contratación civil 2º de RRLC Curso 2000/2001

