

T.0 INTRODUCCIÓN

¿Qué es el Derecho?

Es un conjunto de normas que regulan en justicia las relaciones o el comportamiento de las personas.

Tipos de normas o fuentes del Derecho: la ley (norma escrita), los principios generales y las costumbres.

¿Qué es la justicia? es dar a cada uno lo que le corresponde.

Las relaciones jurídicas según quién interviene (entre las personas) pueden ser:

Privadas: comprenden el **Derecho privado** Públicas: abarcan el **D. público**

No interviene el Estado. En las que sí interviene el Estado.

Derecho del trabajo o laboral Derecho administrativo

Derecho civil Derecho tributario

Derecho mercantil Derecho penal

Derecho constitucional

(regula la forma política que tiene el Estado)

Cada una se fija en un aspecto particular. Regulan relaciones entre particulares.

- El Derecho del trabajo o laboral regula aquellas relaciones en las que interviene un particular que tenga una cualidad, la de ser empleado o un empleador.
- El Derecho civil regula aquellas relaciones en las que no actúan como empleado, empleador y empresario, es decir, entre particulares sin más (supervivencia de las personas).
- El Derecho mercantil regula aquellas relaciones en las que los particulares que intervienen tienen la cualidad de ser empresario.

Las relaciones jurídicas que regula el Derecho civil en función de lo que consisten unas tienen contenido:

- **Personal o Derecho de familia**: todo lo que se refiere a la familia. Englobado en el derecho de familia. No tienen una valoración económica. Por ejemplo, la nacionalidad.
- **Patrimonial**: por ejemplo, el matrimonio es una relación de familia pero no es la finalidad económica la que la caracteriza, es secundario, aunque pueda existir. Son las relaciones jurídicas a los que puedo poner precio, son valorables en dinero. Son las relativas a:
 - ♦ Adquisición y conservación del patrimonio: como lo constituimos y conservamos y las relaciones que pueden existir entre los bienes y los **contratos** que lo componen. Los contratos sirven para crear **obligación**.
 - ♦ Transmisión del patrimonio en su conjunto: hay distintas modalidades de contratos. Transmitir individualmente el patrimonio es la herencia.

En las relaciones entre las personas surgen derechos y deberes.

En los **derechos reales** hay dos tipos de derechos: el **derecho objetivo** y el **derecho subjetivo**.

Derecho subjetivo: lo que te pertenece y puedo exigir a esa persona o a ese deudor que me lo pague. Es el poder de exigir algo a alguien. Ej: pago de una cantidad de dinero determinada en un contrato. Estos se clasifican según su contenido:

El derecho subjetivo personal: relacionado con la familia.

El derecho subjetivo patrimonial económicamente valorable, puede tener un doble objeto y puede recaer sobre:

1. Conductas: **el derecho de crédito**: quien puede exigir una conducta determinada. Por ej: compras un yate que tienen que hacértelo a tu gusto.

2. Cosas: **el derecho real**: entre esa cosa y yo no hay intermediarios. No hay deudor ni acreedor, es una relación directa sobre cosas.

T.1 LA OBLIGACIÓN.

1. Consideración previa: el Derecho civil patrimonial como parte del Derecho civil.

En el Código Civil (tenemos 1976 artículos) se trata el tema patrimonial desde el artículo 609 en adelante, y en concreto, este año se tratará desde el artículo 1088 (a partir de ahí están las obligaciones y contratos). El resto se refieren a aspectos no patrimoniales (personales).

Así pues, es del tema patrimonial del que más se ocupa y el que nos resulta más familiar.

2. Concepto de obligación.

Es uno de los primeros conceptos con los que uno se encuentra. Por ej: comprarte un coche. Los cambios que se realizan en nuestro patrimonio al adquirir obligaciones. Es un concepto que tiene un significado técnico. En el lenguaje jurídico no se puede decir por ej: que los niños tienen obligación de estudiar porque implica deber.

Ejemplo: una persona que se compra un coche.

El deudor está sometido al acreedor. Si no paga el precio el acreedor puede tomar una serie de medidas con el fin de forzar al deudor a pagar. El deudor debe hacer una conducta determinada y si no lo hace será obligado a ello. El deudor es el que tiene que pagar el dinero. Todo deudor está sujeto al acreedor con consecuencias no físicas (reales). Una persona será deudora o acreedora dependiendo de su posición.

Los elementos que definen a la obligación son:

- Subjetivo: sujetos.
- Objetivo: es la prestación.
- Figurado: es el vínculo que une al acreedor y al deudor.

La obligación es un deber jurídico de una persona de realizar una prestación de carácter patrimonial en favor de otra persona que a su vez tiene el carácter de exigírsela.

–Si no se da una valoración económica no es de carácter patrimonial.

–Al deber de uno le acompaña la facultad del otro de exigir.

Otros deberes que no sean jurídicos no se les llaman obligaciones.

Una cuestión anecdótica: LIGATIO significa obligación en latín. En el Derecho romano (vínculo) significaba que se le quitaba la libertad por incumplir. Hoy significa deudor que incumple y puedes embargar tus bienes pero no a tu persona.

3. Estructura de la obligación.

– Sujetos: puede haber una o más personas en la parte de la obligación (varios acreedores y deudores). ¿Qué hace falta para formar parte de una obligación?

- Hace falta capacidad de obrar (convertirse en sí mismo).
- Y para ser deudor o acreedor hace falta capacidad jurídica (esa facultad de intervenir en una relación jurídica). Solamente la tienen las personas. No pueden los menores de edad ejercerla (a no ser que sean emancipados) y menos si no tienen uso de razón. Un niño de meses puede ser deudor o acreedor en representación de alguien.

Vínculo: no es material pero no significa que no sea real. Por ej: vínculos familiares o amistad, una persona se comporta de una manera por esos vínculos. El vínculo se manifiesta en dos momentos:

- Cuando nace la obligación. Es el deber de realizar la prestación. Al deber de realizar la prestación se le llama débitos. Por ej: una persona que debe treinta mil euros.
- En el caso de incumplimiento el vínculo produce una nueva manifestación en sí mismo. El deudor que la incumple debe reparar los daños al acreedor, indemnizárselo. A este deber se le llama responsabilidad. Consecuencias del vínculo: débito y responsabilidad (puede no darse, lo normal es que cumpla el deudor).

– Objeto: sobre lo que la obligación recae. El objeto de una obligación es una conducta. Las obligaciones no recaen sobre cosas. Recaen sobre conductas de modo directo y pocas veces de modo indirecto sobre las cosas. Incluso en la compra-venta uno puede comprar cosas que todavía no existen. Por ej: casas.

Una obligación puede consistir en tres posibilidades o conductas: dar algo, hacer algo (guarda seguridad) y no hacer algo (artista). El objeto tiene que reunir tres requisitos para que exista obligación. Tiene que ser posible, lícita y determinada sino, la obligación es nula.

¿Qué sucede cuando la prestación es imposible?

Imposibilidad originaria: no ha existido obligación en ningún momento. No hay contrato. Las reglas son nulas. Tipos:

- Absoluta: cuando esa obligación es imposible para cualquier persona. Por ej: obligarse a urbanizar en un solar no urbanizado.
- Total: no se puede cumplir ni una parte de la prestación. Implica la nulidad de la obligación o la nulidad del contrato del que nace esa obligación.
- Parcial: si se puede cumplir, aunque no toda. Por ej: una casa de tres plantas con una nueva normativa, si puedes construir de dos plantas. Una posible solución: disminución del precio. Otra desistir el contrato. La elección corresponde al acreedor que sabrá que es lo que le conviene.

En el contrato de obra hablamos de propietario y constructor. ¿Quién es el acreedor o deudor? Son dos obligaciones diferentes con diferentes papeles cada uno en las que uno es acreedor y otro deudor.

- Relativa: cuando la imposibilidad afecta al deudor. Cualquier persona no puede obligarse a lo que no

puede cumplir. Por ej: me he obligado a dar ruso y no tengo ni idea. Es una forma de incumplir la obligación con sus determinadas consecuencias.

Imposibilidad sobrevenida: se ha hecho sobre después. Tiene sus reglas propias. En concreto las que hayan dictado los interesados, Se aplica un contrato. Por ej: se celebra un contrato válido con obligaciones posibles de cumplir.

La prestación debe de ser:

- ♦ Lícita: si la prestación traspasa sus límites es ilícita y tendrá como consecuencia la nulidad de la obligación.

Las normas dispositivas son exclusivas del derecho privado.

Las normas imperativas no se pueden contradecir.

–Para ser ilícita una obligación debe tratarse de una ley imperativa.

–La prestación no tiene que ser contraria a las buenas costumbres.

–Que este fuera del comercio. Hace también lícita la obligación. Hace referencia a las cosas que no se pueden contratar. Por ej: drogas, órganos humanos

- ♦ Determinada: cuando sin llegar a identificarlo decimos los criterios que sabemos en los que va a consistir. Por ej: denme todos los libros de tal autor. Es necesario que la obligación esté individualizada y este específicamente señalado sobre lo que recae la obligación.

4. Fuentes de las obligaciones.

Nos dicen de donde nacen las obligaciones, pueden nacer de:

- ♦ Ley: por ej, un legislador tributario.
- ♦ Contratos: la mayoría de las obligaciones nacen de los contratos.
- ♦ Actos ilícitos penales: conductas sancionadas por el Código penal. Generan dos tipos de responsabilidad:
- ♦ Penal: se contrae frente a la sociedad cuya convivencia pacífica se ha alterado. Se satisface por la sanción o pena impuesta por el Código penal.
- ♦ Civil: se contrae frente a la víctima y que se repara indemnizando económicamente los perjuicios que se hayan cometido.
- Actos ilícitos civiles: causa un daño a una persona pero la conducta no está recogida en el Código penal, no es delito. (Conducta lesiva).

T.2 CLASES DE OBLIGACIONES POR RAZÓN DEL OBJETO.

1. Positivas y negativas

Positivas:

- ♦ Obligaciones de dar: salvo que pacten algo distinto el acreedor y el deudor. Llevan una serie de obligaciones secundarias:
- ♦ En primer lugar, conservar la cosa y realizar los gastos necesarios hasta la entrega. Se puede acordar.
- ♦ En segundo lugar, entregar los frutos que produzca hasta el momento de la entrega. Por ej: yo alquilo mi casa.

- ♦ Y por último, entregar los accesorios de la cosa.
- Obligaciones de hacer:

Recaen sobre conductas. Las dividimos en:

- Obligación de hacer fungible: conducta que cualquier persona puede realizar. Se puede recurrir a un tercero en caso de incumplimiento que cumplirá a costa del deudor.
- Obligación de no hacer fungible: es insustituible la persona del deudor. Por ej: contratar a un abogado especial para un caso determinado. No cabe posibilidad. O lo hace él o no lo hace nadie.

Según la certeza de obtener el fin buscado pueden ser:

- Obligaciones de actividad: las que no ofrecen una certeza de conseguir lo que se busca.
- Obligación de resultado: las que si ofrecen con certeza conseguir el resultado. Por ej: hacer una caries.

Negativas: aquellas que no deben realizarse.

2. Principales y accesorias.

Una obligación es **accesoria** cuando su existencia depende de la principal. Lo que le suceda a la **accesoria** no le sucede a la obligación **principal**. Pero lo que suceda a la obligación **principal** también le sucede a la obligación **accesoria**.

3. Genéricas y específicas.

Según la mayor o menor especificación de la prestación pueden ser (clasificación dentro de las obligaciones de dar):

Obligaciones genéricas: indicamos el género al que pertenece la prestación. Si se pudiera entregar de distinta calidad, de una calidad media. Puede tratarse de una obligación de género limitado. Se da cuando acotamos al género al que pertenece la prestación. Por ej: comprar un SEAT León que me entregan; o me da un Código Civil pero hay muchas editoriales en este caso, le da igual.

Obligaciones específicas: prestación está tan individualizada que solo hay una cosa que sirva para cumplir la prestación. Por ej: vender el cuadro de las Meninas, hemos pactado ese cuadro.

La distinción entre las obligaciones genéricas y específicas tiene una serie de consecuencias:

- ♦ Pérdida fortuita de la cosa: es una obligación genérica, la obligación hay que cumplirla porque es posible cumplir y por tanto, la obligación sigue vigente. No imputable a nadie, es decir, casual. Si yo soy deudor y he roto un jarrón chino que tengo que entregar no sería pérdida fortuita. Si hubiera un terremoto sí sería pérdida fortuita y por tanto, desaparece la obligación, se extingue. En este caso sería específica porque no hay nada que la pueda sustituir y es imposible la entrega de la prestación.
- ♦ Incumplimiento de la obligación de entrega: podemos acudir a una tercera persona que nos facilite una cosa igual y le pagamos con el patrimonio del deudor. Esto sólo es posible en las obligaciones genéricas. Esto no es posible en la obligación específica. Por ej: comprar un perro cualificado, y no hay otro igual. Si se incumple no es posible satisfacer o conseguir la entrega de la cosa.

4. Pecuniarias. De intereses.

Obligaciones pecuniarias: consiste en la entrega de una cantidad de dinero. Es una obligación

genérica. El principal problema es el cambio del dinero. Cuando en una obligación aplazamos el pago, el valor del dinero cambia.

¿Cómo se puede formular a efectos prácticos este problema? Por ej: en 1990 el metro-bus valía 1.80€ y hoy cuesta 6.40€. Cuando llegue el momento de devolver ¿Qué hay que devolver?

Soluciones:

- ♦ Devolver la cantidad prestada por el valor prestado: denominado nominalismo.
- ♦ Y por otro lado, el valorismo: en principio es exacto concretarnos en el valor. Hay que estar pendientes en los cambios del valor.

El nominalismo contiene:

- Cláusulas de estabilización: las partes las ponen en referencia con un índice objetivo (su determinación es ajena a su voluntad). Si el índice sube un dos por ciento aumentamos un dos por ciento en la cantidad. Por ej: para relaciones comerciales duraderas.
- Cláusulas de revisión: no es un índice objetivo. Consiste en que los contratantes acuerdan que la cantidad inicial se modifique en un porcentaje y una cantidad determinada que estos establezcan. Por ej: seis meses aumenta la cantidad en un 0.5 por ciento.

- ♦ Obligación de intereses: son proporcionales a la cuantía y a la duración de la deuda principal. Cuanto más me presten más intereses. Y viceversa. Se pueden clasificar

Según su función (papel económico que cumple):

- Remuneratorios o correspectivos: función de retribuir la entrega previa de una cantidad de dinero.
- Moratorios: son una sanción por el retraso de un incumplimiento de un pago.

Según su origen:

- Intereses legales: aquel cuyo pago viene mandado por alguna norma o ley. Por ej: pedir un préstamo. Tienes que pagarlo como así viene en el contrato. Los intereses se pagan por convenio. ¿Cuál es el valor real de los intereses? Se fija cada año en la ley de Presupuestos Generales del Estado.
- Intereses convencionales: la obligación de pagarlo se establece por la voluntad de las partes, mediante un acuerdo o pacto. Los propios interesados deciden cual va a ser su valor. Pero existen diversas normas que limitan esta libertad de pacto para limitar esos intereses abusivos:
 - ♦ Orden ministerial del año 1989 sobre tipos de interés, comisiones bancarias
 - ♦ Orden CBE 1990 (Circular del Banco de España).
 - ♦ Ley de crédito al consumo de 1995.

La ley de Represión de la Usura (LRU) sigue en vigor desde 1908.

Si no se establece una cuantía será la de interés legal.

Los intereses: uno hace referencia al pago de los mismos.

- Devengo de intereses: significa generación. Se crean nuevos intereses cuando transcurre el tiempo (trimestral).
- Exigible: se me puede reclamar el pago de los intereses. Pueden coincidir en el tiempo, pero no tiene porque coincidir con el devengo (bianual).

¿Qué es el anatocismo? a veces se llama interés compuesto. Son los intereses de los intereses.

¿Cuándo puede suceder esto? Cuando transcurre el tiempo y no pagas intereses tienes que pagar los intereses de los intereses. Se le llama capitalización del interés vencido.

5. Instantáneas, periódicas y duraderas.

Instantáneas: son aquellas que se cumplen en un solo acto. Por ej: obligación de pago del libro que cuesta quince euros.

– Periódicas: son aquellas que consisten en la repetición de un acto concreto. Por ej: pago a plazos de sesenta euros cada dos meses. Puede estar fija o no.

– Duraderas: es una acción o conducta prolongada en el tiempo. Por ej: un banco tiene obligación de vigilancia de un guarda de seguridad.

6. Líquidas e ilíquidas.

– Obligaciones líquidas: aquellas cuya cantidad o importe de la prestación conocemos, ya sea dinero o no. Es decir, sabemos que es lo que hay que entregar. Por ej: obligación de dar diez libros.

– Obligación ilíquida: no conocemos la cantidad o importe de la prestación. Por ej: obligación de dar libros.

Esta distribución es importante a efectos de la mora del deudor, pues existe morosidad (retraso culpable) sólo cuando la obligación es líquida.

Además del interés legal existen otros intereses jurídicamente importantes y oficialmente fijados:

1. Interés legal: el valor del interés legal antes era fijado por el Código Civil, pero con el tiempo se vio que el valor del dinero se modifica rápidamente y sería más conveniente fijarlo con una ley externa. En la ley de Presupuestos Generales del Estado, actualmente se encuentra situado en el 5%.

2. Interés procesal: se aplica cuando en una sentencia se condena a pagar ciertos intereses. La fija la L.P.G.E y equivale al interés legal incrementado en dos puntos (7%).

3. Interés tributario: cuando hay un retraso en el pago de una deuda tributaria. El interés legal aumentado en 1.25 (6.25%).

Existen más intereses oficiales.

T.3 CLASES DE OBLIGACIONES POR RAZÓN DE LOS SUJETOS.

1. Mancomunadas y solidarias.

Procede hablar de mancomunidad o solidaridad cuando hay uno o varios sujetos en uno o ambos lados de la obligación.

La regla general es la mancomunidad, norma y regla general según el Código Civil. Ambas pueden ser activa (acreedores), pasiva (deudores) o mixta.

La mancomunidad se da por defecto, regla general. Cada una de las obligaciones resultantes, si no se pacta otra cosa, se divide en partes iguales. De manera que aunque en el contrato se hable de una sola obligación, como no se ha dicho que sea solidaria, se divide en tantas partes como sujetos haya. Las consecuencias prácticas inmediatas son:

- ◆ Si la mancomunidad es activa (varios acreedores) cada uno puede exigir sólo su parte y no

puede reclamar toda la deuda.

- ◆ Si la mancomunidad es pasiva a cada deudor sólo se le puede reclamar su parte, es obligado únicamente en su porcentaje.
- ◆ Y si uno fuera insolvente, los demás no cubren su parte y es el acreedor será quien soporte el riesgo de insolvente, al igual que si sólo existiera una parte en cada lado.

La solidaridad se da únicamente cuando existe pacto. La obligación no se divide en partes, sino que permanece única. En este caso, lo que haga uno de los sujetos afecta a los demás. Consecuencias prácticas:

–Si la solidaridad es activa (varios acreedores) cualquiera de los acreedores puede cobrar toda la deuda, es decir, la deuda íntegra y el deudor está obligado a pagarle a quien se la pida. De este modo se extingue la obligación y de lo recibido el acreedor ha de entregar a los demás lo que les corresponde.

Si uno de los acreedores perdona la deuda al deudor, todos perdonan y la deuda se extingue. En caso de desacuerdo del resto de acreedores, pueden exigir responsabilidades al que ha tomado la decisión, pero no al deudor.

–Si la solidaridad es pasiva (varios deudores) uno de los deudores puede pagar toda la deuda y se extingue la obligación al acabarse la relación con el acreedor; pero los demás deben reintegrar la parte que les corresponda al deudor que ha pagado.

Si uno de los deudores es insolvente, la deuda es cubierta por el resto, pero no pierde deudores solventes.

En determinados ámbitos profesionales es habitual pactar la solidaridad como en el caso de contratos de préstamos bancarios y profesionales, pues es más cómodo para el acreedor (banco), aunque la regla general sea la mancomunidad. En caso de incumplimiento se inicia un solo juicio.

2. Unilaterales y bilaterales.

Si hablamos de obligaciones quiere decir: número de personas que adquieren una obligación que puede ser uno o los dos lados contratantes.

Bilaterales o recíprocas: es el caso de un contrato de compra-venta. En estos, ambos sujetos quedan obligados.

Unilaterales: solamente uno de los sujetos queda obligado. Menos habitual. No tiene contrapartida.

Hay que tener en cuenta la reciprocidad o interdependencia de las bilaterales hasta tal punto de que hablamos no de prestación, sino de contraprestación. Esta interdependencia puede observarse en dos momentos distintos en la práctica:

1. En el nacimiento de estas obligaciones. Cada una es causa de la otra, cada una nace porque nace la otra. Nacieron vinculadas. En caso de incumplimiento de uno de los dos sujetos y siempre que éste sea grave (no entregar la cosa principal), el acreedor puede elegir entre:

- ◇ Exigir el cumplimiento (entrega de la maquinaria industrial pactada, y no de menores características) por vía judicial si interesa todavía recibir la prestación.
- ◇ Pedir la resolución del contrato. Si ya no interesa, y el contrato se da por terminado aunque no se haya cumplido, y se llega a efecto mediante la devolución mutua de la prestación. Ambas resoluciones se llevarán a cabo vía judicial si no se llega a un

acuerdo mutuo entre las partes.
En ambos casos, además se puede reclamar la indemnización por daños y perjuicios.

2. En el cumplimiento: una se cumple porque se cumple la otra. Las obligaciones recíprocas deben cumplirse simultáneamente, salvo excepciones: por naturaleza de las cosas no es posible (pagar un cachorro que todavía no ha nacido) o por parte de los interesados (dejar a deber un libro que te llevas). Una parte puede exigir el cumplimiento de la otra sin ofrecerla a su vez el pago, y si lo hace la otra puede oponerse al pago. Excepción de contrato no cumplido. En juicio puede darse la demanda y la excepción.

Puras o simples e impuras.

Todo negocio jurídico o contrato necesita tres elementos para que exista consentimiento, objeto y causa. Además existen otros tres que pueden darse o no, su presencia no afecta a la existencia del negocio jurídico: condición, término y modo.

Puras: cuando una obligación se contrae en su forma más simple.

Impuras: cuando introduce algún elemento accidental.

- ◆ Condicionadas: si introduzco una condición en la obligación.
- ◆ A término o a plazo: si introduzco un término, un plazo. Por ej: te contrato ahora pero hasta el día uno no empiezas.

T.4 EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

- ◆ Obligación Simple: acreedor, deudor y objeto.
- ◆ Obligación Condicionada: esta obligación se condiciona por una circunstancia.
- ◆ Obligación a término: cuando se incluye un plazo de cumplimiento.

1. Concepto y Requisitos. Capacidad Requerida.

Cumplir o pagar una obligación consiste en realizar la prestación. Es el modo normal de extinguirse las obligaciones, aunque no es el único modo de extinguirse. El acreedor tiene obligación de recibir el pago, si este se negara injustificadamente a recibirlo, estaría sometido al deudor; el deudor no tiene derecho a pagar, ya que hay veces en que el pago puede hacerse mediante terceros sin sus consentimientos. A lo que el deudor si tiene derecho a ser liberado cuando pague la prestación. Si el acreedor rechaza el pago injustificadamente, este estará incumpliendo en mora.

1. Tienen que darse unos requisitos para que el pago del deudor extinga la prestación:

- ◆ Identidad de la Prestación: no se puede aplicar una cosa distinta de la pactada, aunque esta sea de mayor o igual valor.
- ◆ Integridad de la Prestación: hay que cumplir la prestación por entero, salvo que se pacte pagar por plazos.

2. La capacidad:

- ◆ Deudor: este necesita la capacidad de obrar para que el pago produzca sus efectos, como regla general, y según los casos necesitará el complemento de la capacidad que requiera. Si el deudor actúa sin la capacidad necesaria, es válido pero anulable (anulabilidad de conducta).
- ◆ Acreedor: necesita la capacidad de obrar y además debe tener total disponibilidad sobre el crédito. La indisponibilidad surge en caso de quiebra.

2. Intervención de un Tercero en el Pago.

Un tercero puede intervenir en el lugar del deudor.

1. Pago por un tercero (quien no es ni representa a ninguna parte del contrato).

El C.Civil acepta este pago, con el pago por un tercero se extinguirá la prestación. El tercero puede realizar el pago, tenga intereses económicos o no y también tenga o no el permiso del deudor para pagar, o incluso lo ignore. La única excepción es que la obligación se haga en función de la identidad del deudor. Ejemplo: contrato a Picasso para que me haga un cuadro.

El pago por un tercero produce 2 efectos:

- ◆ libera al deudor del cumplimiento de la obligación.
- ◆ impone la obligación al deudor de desembolsar al tercero. Este reembolso tiene mayor o menor extensión según que el deudor haya aceptado o no el pago por un tercero:
 - ◇ si tenía previo consentimiento: el reembolso es total.
 - ◇ si no hubo consentimiento: el reembolso es únicamente de la cantidad que se hubiera convertido en útil para el deudor.

2. Pago a un Tercero: aquí paga el deudor a un tercero. Como regla general, este pago no libera al deudor, aunque hay 2 excepciones:

- ◆ cuando se haya convertido en utilidad para el acreedor, es decir que haya llegado al final al poder del acreedor.
- ◆ cuando ese pago se haya hecho de buena fe al que estaba en posesión del título de crédito.

3. Tiempo, Lugar y Gastos del Pago.

1. Tiempo: cuando el pago es simultáneo al nacimiento de la obligación, el tiempo no estará presente. El tiempo lo podemos introducir por pacto o por la naturaleza del contrato.

- ◆ Duración: el tiempo en que ha de cumplirse la obligación debe estar determinado, la fijarán las partes o bien por una norma jurídica (ley o costumbre). Si no se fija el tiempo, cualquiera de las partes podrá resolver unilateralmente el contrato (resolución unilateral).
- ◆ Pago Anticipado: cuando se haya concretado el tiempo del pago, la ley no impide que se pueda realizar un pago anticipado; una vez realizado este, no cabe pedir su devolución después.
- ◆ Vencimiento Anticipado: la obligación se convierte en exigible antes de lo previsto. Esto sucede cuando:

A) el deudor no preste las garantías que se comprometió cuando contrajo la obligación.

B) las garantías constituidas disminuyen por actos propios del deudor.

C) que el deudor caiga en insolvencia.

2. Lugar: donde pacten los interesados cumplir con la obligación y a falta de pacto:

- ◆ si es una cosa específica, el lugar será donde se encontrara la cosa al constituirse la obligación.
- ◆ en cualquier otro supuesto, el lugar de cumplimiento será el domicilio del deudor.

3. Gastos del Pago: consiste en los gastos necesarios para el cumplimiento. Hay que distinguir 2 tipos:

- ◆ Gastos Extrajudiciales: estos gastos correrán por cuenta de (ej: gastos de transportes):
 - ◇ el pacto de los contratantes (de quien ellos decidan).
 - ◇ el deudor (a falta de pacto).

- ◆ Gastos Judiciales: debido al incumplimiento de la obligación:
 - ◇ Si ha habido una culpa clara del demandado, el juez le condenará a pagar los gastos del todo el juicio.
 - ◇ Si no está claro quien tiene la culpa, cada parte corre con sus propios gastos.

4. Imputación del pago.

Significa atribución del pago que se realiza. Es una declaración del deudor por la que atribuye un pago a una obligación determinada. Las obligaciones deben consistir en lo mismo.

El deudor puede atribuir el pago a la obligación que quiera excepto:

- ◆ si acepta una propuesta de imputación hecha por el acreedor, no puede cambiar
- ◆ una vez agotados los intereses: primero hay que imputar el pago de estos, y sucesivamente imputar el capital.

Si el deudor no realiza la imputación. El Código Civil da unas reglas para imputar el pago. Imputar el pago a la deuda más gravosa de todas. Si hay varias deudas con el mismo nivel de onerosidad el pago prorratea a todas ellas.

5. Los subrogados del cumplimiento.

Formas de extinguirse la obligación sin que se realice la prestación pactada:

a. La dación en pago.

Es el acuerdo de realización de una prestación distinta, sin embargo, la obligación queda extinguida. Este cambio debe ser aceptado por acreedor y deudor.

La segunda prestación puede ser cualquiera. Puede ser una obligación de dar, hacer o no hacer.

El valor de esta segunda prestación no tiene porqué coincidir con la prestación originaria pactada.

a. El pago por cesión de bienes.

Acuerdo por el que el deudor entrega bienes a sus acreedores para que los vendan y se cobren con el dinero obtenido.

Las diferencias del pago por cesión respecto a la dación son:

- el valor de los bienes entregados tiene que cubrir esos importes.
- la entrega misma de los bienes no extingue la obligación, se extinguirá cuando se produzca la venta.

b. Compensación de bienes.

Cuando dos personas son una deudora de la otra y viceversa por títulos distintos y las dos obligaciones consisten en lo mismo, se extinguen ambas en la cantidad coincidente. La obligación se extingue. Para que suceda hacen falta unos requisitos:

- Que las dos personas interesadas sean deudor del otro por derecho propio
- Que la identidad de las prestaciones sean idénticas.
- Ambas obligaciones tienen que ser vencidas y líquidas. Para compensar hay que pactar un vencimiento anticipado.
- Ninguno de los créditos puede estar judicialmente retenido.

c. La consignación

Es posible sólo en las obligaciones de dar. Consiste en poner la prestación a disposición del juez ante la negativa injustificada del acreedor a cobrarla.

Procedimiento a seguir:

1. Ofrecer la prestación al acreedor y demostrarlo.

Este primer requisito no se da cuando es imposible localizar al acreedor o este no está en condiciones de aceptar el pago. El código se refiere a estos casos:

- ◆ que el acreedor esté ausente o incapacitado para recibir el pago, se hace referencia a situaciones de hecho, no judicialmente declarada, ya que si está declarada judicialmente habrá representante y tendremos que pagarle al mismo.
- ◆ que haya varias personas que afirmen que cada una de ellas es la que tiene derecho a cobrar.

2. Anunciar a los interesados que se va a proceder a la consignación. Los interesados son el acreedor y personas interesadas en el cobro. Hay casos en los que es imposible este paso: ausencia o incapacidad del acreedor para recibir el aviso.

3. Presentación de la prestación al juez: el juez actúa como la figura del acreedor: comprueba que se cumplen los requisitos de identidad e integridad de la prestación. Cuando lo hace existe un auto declarando consignada la cosa y extingue la obligación.

4. La notificación a los interesados de que se ha realizado ya la consignación para que puedan presentarse al juzgado a recoger la prestación. Tendrán que abonar los gastos de alargamiento y conservación de la obligación.

d. La condonación

Condonación significa perdonar una deuda. Es un acto unilateral del acreedor. Tiene carácter irrevocable. Para que sea válida deben darse tres requisitos:

- que el acreedor que condona tenga disponibilidad sobre el crédito, lo cual no sucede si está retenido judicialmente.
- que el crédito sea renunciante.
- que esa condonación no perjudique a los acreedores del acreedor.

Disposiciones del Código Civil para casos muy concretos:

- ◆ La condonación de la deuda principal implica a las deudas accesorias pero al revés no.
- ◆ Si antes del vencimiento de la obligación se encuentra el deudor en poder del documento que acredita la existencia de la obligación se entiende que la deuda ha sido perdonada.
- ◆ Si antes del vencimiento de la obligación el deudor se encuentra en posesión de la cosa que dio en prenda se entiende que esta garantía ha sido perdonada, no la deuda.

T.5 EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

1. Tipos de incumplimiento.

1. Morosidad del deudor: es un retraso cualificado por las siguientes circunstancias: (si faltara alguna de estas es morosidad)

Requisitos:

- ◊ Que sea físicamente posible todavía cumplir. Además el acreedor tiene que mantener el interés en el cumplimiento.
- ◊ Que el acreedor reclame el vencimiento aunque sea tardío. Para que hablemos de morosidad tiene que haber interpelación.
- ◆ La obligación tiene que ser positiva. Dar y/o hacer.
- ◆ La obligación tiene que estar vencida y líquida (conocer su cuantía)
- ◆ El retraso tiene que ser imputable al deudor.

Efectos que la mora produce:

- ◆ Más tarde hablaremos en la responsabilidad del deudor
- ◆ Perpetuación de la obligación: consiste en que el deudor moroso es responsable de la pérdida fortuita de la cosa sucedida después del vencimiento de la obligación. Este efecto de la mora se da sólo en obligaciones específicas.

2. Cumplimiento defectuoso: sucede este tipo de incumplimiento cuando el deudor se aparta de lo pactado, es decir, cuando no se respeta alguna de los requisitos fijados por contrato. Para que genere responsabilidad este incumplimiento, es determinante la naturaleza del defecto y la reacción del acreedor ante dicho defecto.

Si el vicio es aparente y el acreedor acepta la prestación, después no puede reclamar. Eso ya impide que no pueda reclamar ningún tipo de responsabilidad.

Si los vicios son ocultos, no se ven a simple vista. Se puede reclamar después de aceptar la prestación. Se puede reclamar salvo que el acreedor fuera un experto que hubiera debido notar los defectos aunque fueran ocultos.

3. Incumplimiento estricto: el deudor no realiza la prestación pero también es cuando hace algo pero ha destruido el interés del acreedor.

2. Causas del incumplimiento

1. Culpa o negligencia: es la omisión de la diligencia. ¿Cómo sé qué diligencia le era exigible al deudor? Hay dos criterios en el Código Civil:

- ◆ El pacto de los interesados: pueden haber establecido el nivel de diligencia que debe tener el deudor.
- ◆ A parte de pacto el deudor debe actuar con la negligencia de un padre de familia.
- ◆ Además de estos, existe un tercer criterio que se utiliza en la jurisprudencia: la diligencia profesional: es la que debe observar el deudor que asume una obligación en calidad de experto, de profesional del tema.

Si la obligación es de actividad y se incumple el acreedor debe probar la negligencia del deudor. En la obligación de resultado si la obligación ha sido incumplida se presume la culpa del deudor. Debe demostrar que no ha habido culpa por su parte.

2. Dolo: significa que el deudor no quiere cumplir, es decir, un incumplimiento intencionado.

Para que exista dolo no hace falta que una persona tenga intención de causar daño, basta que tenga intención de no cumplir. Tampoco hace falta el ser consciente del daño que va a causar.

El dolo no se presume nunca. El acreedor debe siempre demostrarlo.

3. Caso fortuito o fuerza mayor: ha incumplido a pesar de su voluntad, no genera responsabilidad. Exonera al deudor (quitar responsabilidad, lo gravoso).

Los sucesos imprevisibles que causan el incumplimiento. Por fuerza mayor los sucesos inevitables. Los dos producen el mismo resultado. La exoneración del deudor. La regla general es no contraer responsabilidad. Excepto cuando lo prevea la ley o los jueces contratantes y las partes.

Aunque el caso fortuito no genere responsabilidad no exonera de cumplir la prestación si esta es posible todavía.

3. Efectos del incumplimiento.

- Prestación: ¿cómo incide el incumplimiento en la prestación? Hay dos posibilidades:
 - ◆ Que sea posible de cumplir todavía. El acreedor tiene que pedir que se le entregue la prestación. Tiene que pedir el cumplimiento. El deudor puede cumplir: se acaba el problema (voluntariamente). El deudor no cumple ¿cómo puede reaccionar el acreedor? Acudiendo a un tercero, y por otro lado, embargar bienes al deudor. Es una ejecución forzosa en especie.
 - ◆ Que no sea posible físicamente o que ya no interese. El acreedor no tiene que pedir la prestación misma sino su valor. Hay dos posibilidades:
 - ◆ Ejecución forzosa por equivalencia
 - ◆ Ejecución voluntaria por especie.
 - ◆ Responsabilidad: significa la obligación de indemnizar los daños causados a otro.

La responsabilidad no surge automáticamente del incumplimiento, sino que procede de la existencia del daño. El acreedor deberá demostrar por un lado si existen daños que son consecuencia necesaria del incumplimiento.

La cuantía de la responsabilidad. ¿Cómo se calcula?

- ◇ Si se trata de una obligación pecuniaria: la responsabilidad son los intereses de demora. La cuantía de estos intereses se determinarán por pacto de las partes o por interés legal.
- ◇ Si la obligación no es pecuniaria: no hacer algo o hacer algo.

En cada caso se aplican 2 criterios:

Por un lado están los conceptos indemnizables:

- ◆ El daño emergente del incumplimiento: es la pérdida inmediata que sufre el acreedor. Es un valor fácil de calcular que suele coincidir con el valor de la prestación.
- ◆ Lucro cesante: los beneficios que he dejado de obtener como consecuencia del incumplimiento. Es más difícil de probar.

Y por otro lado, la causa del incumplimiento: puede ser culpa, negligencia o dolo. Se sanciona imponiendo al deudor una indemnización mayor. Además la responsabilidad que procede de culpa es modelable por el juez, la del dolo no. El juez hace sólo lo que se le pide: justicia rogada. El acreedor tiene que decir la cuantía de la responsabilidad al juez. La causa de la negligencia: es que el juez puede moderar esa responsabilidad que pide al acreedor. Y la del dolo: se indemniza todo daño conocido.

T.6 PROTECCIÓN DEL CRÉDITO.

2. El Derecho de Retención.

Es una facultad que permite al acreedor poseer un bien del deudor hasta que este cumpla. Cuando se ha realizado un trabajo en un bien perteneciente al deudor o en el contrato de depósito, estos son los 2 casos. Es una garantía frente al cumplimiento de las obligaciones, porque el bien retenido generalmente vale más que la deuda, y obliga a pagarlo.

El acreedor no puede utilizar la cosa, ni tampoco puede enajenarla. El acreedor tiene las obligaciones accesorias a la de dar (gastos de conservación, etc) (ver tema 2).

3. La cláusula Penal.

Los propios contratantes incluyen en el contrato (hay que pactarlo) para castigar el incumplimiento.

Tiene una naturaleza doble: sustitutiva (en caso de incumplimiento la pena sustituye la prestación) y cumulativa (no se sustituye la prestación por la sanción sino que se acumula a la deuda). La cláusula tendrá el carácter que las partes decidan y a falta de pacto el C. Civil le atribuye naturaleza sustitutiva.

El juez puede moderar la pena en caso de cumplimiento defectuoso o parcial.

4. Las arras.

Es una cantidad de dinero que se entrega en el momento de celebración del contrato con 3 posibles fines:

1. Sirva como prueba de la celebración del contrato y anticipo del precio (arras confirmatorias).
2. Permitir el desistimiento unilateral del contrato: las arras penitenciales permiten el desistimiento unilateral a cambio de pagar la penitencia, estas arras funcionan: si desiste el que las entregó las pierde, si desiste el que las recibió las devuelve por duplicado).
3. Arras Penales: suponen una sanción por incumplimiento, si incumple el que las entregó las pierde, si incumple el que las recibió tiene que devolverlas por duplicado. Las arras penales se diferencian de la cláusula penal en que la cantidad de dinero en las arras se entrega en el momento de celebración del contrato mientras que en la cláusula se entrega en el momento de incumplimiento. A falta de pacto, la ley atribuye a las arras el carácter.

5. La acción subrogatoria.

Se trata de un deudor que tiene una serie de acreedores y varios deudores a la vez. Está en situación de insuficiencia patrimonial y no procede cobrar sus créditos. En este contexto es cuando procede la acción subrogatoria.

Requisitos:

- ◊ El acreedor que la ejercita que su crédito sea líquido y vencido.
- ◊ Que se pruebe la insuficiencia del deudor.

El éxito de esta situación tiene unas consecuencias:

- los deudores pagan las deudas — entrada de bienes en el patrimonio del deudor — arreglo de la insuficiencia patrimonial — favorece a todos los acreedores, teniendo que

contribuir los demás acreedores al coste judicial que ha tenido el acreedor que ha ejercitado la acción subrogatoria.

6. La acción revocatoria paulina o de recesso.

Es una acción que anula una salida de bienes del patrimonio del deudor a consecuencia de un contrato. Es una acción que quita validez a un contrato que el deudor celebra con un tercero en perjuicio de sus acreedores. Se trata de un contrato fraudulento.

Hacen falta unos requisitos que deben darse para que el acreedor pueda revocar:

- El acreedor tiene que tener su crédito vencido y líquido.
- Probar la insuficiencia del deudor.

Objetivo de la Acción Revocatoria: la regla general es que los actos del deudor que disminuyen injustificadamente su patrimonio provocando o agravando esa situación de insolvencia, son revocables. Estos actos son:

- los celebrados por el deudor con un tercero a título gratuito mediante los cuales el deudor enajena bienes
- los celebrados por los que el deudor enajena a título oneroso bienes que previamente habían sido retenidos por el juez

Sujetos contra los que se ejercita la acción revocatoria: el acreedor tiene que demandar al deudor y también al tercero. Si sólo demandase al deudor no sería válida. Para poder demandar al tercero es necesario que tanto el deudor como el tercero tuviesen intención de actuar fraudulentamente. Si el tercero no tuviese intención fraudulenta, el acreedor sólo podrá pedir indemnización por daños y perjuicios.

Efectos de la acción revocatoria: quita validez al contrato entre deudor y tercero. Al quitar validez vuelven a entrar al patrimonio del deudor los bienes que salieron como consecuencia del contrato.

La acción revocatoria favorece a todos los acreedores de la misma forma que la acción subrogatoria.

Si el juez declara nulo el contrato pero no es posible la devolución del bien al deudor (no se puede proceder a la restitución), el tercero debe devolver económicamente el valor del bien, con dinero por importe del valor del bien.

7. La Acción Directa.

Esta acción permite a un acreedor dirigirse contra el deudor de su deudor. El resultado de esta acción es que la deuda entra directamente al patrimonio del acreedor. Sólo se beneficia de esta acción el acreedor que realiza la acción directa.

No siempre se puede solicitar la acción directa. La ley sólo lo permite en contratos muy específicos:

- de arrendamiento
- de obra

En un alquiler puede aparecer, además de las figuras de arrendador y arrendatario, una tercera persona: el subarrendatario. Si el arrendatario o subarrendador no paga, el arrendador puede dirigirse directamente contra el subarrendatario.

En el contrato de obra el que encarga la obra se llama dueño y el que la realiza es el contratista. Aparece un subcontratista y en caso de que el contratista no pague a los subcontratistas, estos se pueden dirigir al dueño de la obra.

T.7 LA RESONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL.

1. Concepto.

En oposición a la culpa contractual, hay una responsabilidad extracontractual, que se caracteriza por la inexistencia de relación jurídica preexistente entre el autor del daño y la víctima del mismo; es decir, que en tal caso la obligación de reparar no surge del incumplimiento de una obligación previamente existente, sino del mero hecho de haberse producido un daño.

El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.

Ahora bien, para la imposición de la responsabilidad extracontractual, caben en principio 2 criterios distintos:

- Sistema de responsabilidad subjetiva: del acto y consiguientemente del daño.
- Sistema de responsabilidad objetiva: la obligación de resarcimiento se genera simplemente por la Relación de Casualidad entre el acto del agente y el daño producido, independientemente de todo elemento de intencionalidad a falta de diligencia.

2. Elementos: Objetivos, Subjetivo y Causal.

- **Objetivo:** Indemnizar daños causados a otro persona, hace referencia a los hechos. Tiene unos elementos como: Conducta y Daño.

Presupuestos Objetivos: El CC plantea que el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causada. La responsabilidad extracontractual presupone la acción u omisión de una persona, la acción del causante del daño puede consistir tanto en un ACTO propiamente dicho (consciente y voluntario) cuanto en un hecho involuntario. Para que la acción u omisión produzca la obligación de reparar el daño, es necesario que sea ilícita, contraria a Derecho. Todo acto u omisión que cause daño a otro, se presume que es antijurídico. Solo dejará de serlo cuando consuma a su favor algunas de las causas:

A) Las causas de legítima defensa o estado de necesidad.

B) Cuando el daño se causa con consentimiento de la víctima, a no ser que ese consentimiento sea contrario a una prohibición legal o a las buenas costumbres.

C) Cuando se abre en virtud de un derecho, sin embargo el uso de un derecho cuando es abusivo, puede constituir un acto ilícito. Todo acto u omisión que sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho. Con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización.

Los daños materiales (o patrimoniales) deben ser objeto de reparación de forma indiscutible. Los daños morales se definen como aquellos que afectan a los bienes inmateriales de las

personas. Todo daño material, patrimonial o moral, siempre que sea real y demostrado, da lugar a reparación. El daño patrimonial puede ser resarcido, mientras que los daños morales, no son resarcibles, y si solo, en algún modo compensables. La cuantía de los daños la estipula el juez.

– Subjetivo: Personas implicadas en la indemnización. Se trata de hablar de la culpa, puede ser culpa del agente o de la víctima que en algunos casos puede llegar a ser exclusiva (uno se quita el cinturón en la montaña rusa). El agente es el que realiza el daño o una conducta lesiva.

Presupuestos Subjetivo: Para que haya obligación de reparar el daño causado, es preciso que este sea atribuible al agente, bien porque tuviera intención de causarlo, o bien porque pudiendo o debiendo preverlo, no lo previó por negligencia inexcusable. La culpabilidad tiene como presupuestos básicos:

A) La imputabilidad del autor: no responden los que no tienen discernimiento y conciencia (locos, menos..etc).

B) Conducta dolosa o culposa por parte del autor del hecho: se retienen a la culpa en un sentido genérico comprensivo del dolo (equivalente ahora a conducta deliberada y consciente dirigida a producir daño a otro) es de mayor gravedad que la culpa y por tanto con mayor razón debe generar la consiguiente responsabilidad extracontractual.

– Causal: la conducta debe ser causa de los daños, puede ser que haya daños pero no responsabilidad (Ej: un huracán tira una cornisa y rompe un coche).

Presupuesto Causal: entre la acción u omisión del agente y el daño inferido a la víctima debe existir un nexo causal. Una relación de causa efecto que doctrinalmente, se conoce con el nombre de relación de causalidad. En términos prácticos la relación de causalidad origina numerosos problemas en todos aquellos supuestos en que concurren varias causas a producir el daño final a considerar. La inexistencia de norma en el CC, hace que el Tribunal Supremo se incline por afirmar que la existencia de varias causas habrá de ser valorada en cada caso por los jueces, no sólo la causa última e inmediata ha de ser tenida en cuenta en la atribución de responsabilidad extracontractual.

3. Responsabilidad por Hecho Ajeno.

No puede tener responsabilidad una persona sin capacidad de obrar, responden sus padres. Otro ejemplo es la responsabilidad del empresario que puede responder por hechos que realizó un empleado. Otra alternativa es el daño causado por animales o cosas, responden sus dueños (en los casos en que tengan que hacerlo).

El CC dice: habrá que responder extracontractualmente, no sólo por los actos u omisiones propias, sino también por los de aquellas personas de quien se debe responder. La persona que origina el daño y la que ha de responder no son coincidentes. El CC excluye la existencia de responsabilidad cuando quienes hayan de responder por otro prueben que emplearon toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

Ejemplos:

1. Los padres respecto de los daños causados por los hijos que se encuentren bajo su guarda (primero el padre si está muerto o incapacitada la madre).

2. Los tutores respecto de los daños causados por los menores o incapacitados que estén bajo su autoridad y habitan en su compañía.
3. Los comerciantes y empresarios respecto de los daños causados por sus empleados o dependientes.
4. Los centros docentes serán responsables de los daños causados por los escolares durante las actividades desarrollados bajo el control o vigilancia del profesorado del centro.

4. Responsabilidad Objetiva (o sin culpa).

En el propio CC existen supuestos en los que la responsabilidad extracontractual se genera aun cuando quien sea responsable de ella no haya incurrido en culpa o negligencia (salvo caso de fuerza mayor). Si hay culpa hay responsabilidad, si no hay culpa no hay responsabilidad, pero hay sectores en las que hay responsabilidad cuando se causen daños independientemente de la culpa, esto es la responsabilidad objetiva (ej: código de circulación).

T.8 EL CONTRATO

1. Revisión del negocio jurídico: concepto, capacidad, elementos e ineficacia.

Uno adquiere obligaciones y derechos cuando entabla una relación jurídica.

Cualquier relación entre las personas que esté regulada, es una relación jurídica: adquiero deberes y derechos, obligaciones y créditos. Se puede hacer una relación jurídica de un:

- ◆ Hecho jurídico: suceso de la realidad en el que no interviene la voluntad de las personas y tiene atribuidas consecuencias jurídicas.
- ◆ Acto jurídico: acción o acto donde si interviene la voluntad de las personas sólo para decidir si se actúa o no, pero las consecuencias jurídicas vienen predeterminadas por la norma.
- ◆ Negocio jurídico: conducta que tiene atribuidos unos efectos que no vienen predeterminados por la norma sino que los establecen los contratantes; la voluntad de los sujetos es muy amplia

La autonomía de la voluntad es dictar normas para uno mismo. Las partes acuerdan una serie de normas voluntariamente.

Los negocios jurídicos pueden ser:

- ◆ Unilateral: por ej: un testamento.
 - ◇ Personal: por ej: la adopción.
 - ◇ Patrimonial: por ej: la condonación de una deuda.
 - ◇ Bilateral: cuando dos personas acuerdan una relación jurídico-económica.
 - Personal: por ej: el matrimonio.
 - Patrimonial: por ej: un contrato.

La capacidad necesaria para celebrar un contrato es la capacidad de obrar.

Elementos del negocio jurídico y del contrato:

- Esenciales: son los más importantes. No pueden faltar. Si no, no valdría. Hacen faltan los elementos esenciales:

- El consentimiento, objeto y causa.
- Accidentales: sus elementos son:
 - La condición
 - El término
 - El modo.

La ineficacia del contrato. Formas de ineficacia:

- Que falte alguno de esos elementos esenciales. Le denominamos nulidad de contratos.
- La anulabilidad se produce por falta de capacidad de obrar por una de las partes. Causas:
 - ♦ Que haya un vicio en el consentimiento (dolo o engaño).
 - ♦ Que se abuse de otra persona contractualmente.
- Rescisión: produce un daño injustificado a una de las partes o persona afectada. Por tanto, defraudo a mis acreedores y estos mismos pueden rescindir esta donación.
- Resolución: procede a que una de las partes ha incumplido. Por ej: en las obligaciones bilaterales si uno de los dos incumple se podía:
 - ♦ Demandar por el incumplimiento.
 - ♦ Demandar pidiendo una resolución.
- Desistimiento: no se puede desistir unilateral (excepto en el mandato) a un contrato. Tiene que ser mutuo (fin de contrato por voluntad mutua).

2. Clases de contratos.

En función del tipo de contrato pueden ser:

- **Unilaterales y bilaterales.**
 - ♦ Unilaterales: sólo una de las partes adquiere obligaciones. Por ej: donación.
 - ♦ Bilaterales: cuando las dos partes quedan obligadas
- **Típicos y atípicos.**
 - ♦ Típicos: regulados por las normas jurídicas.
 - ♦ Atípicos: no está regulado por las normas jurídicas.

Según la forma en que se perfeccione pueden ser:

- **Consensuales, reales y formales.**
 - ♦ Consensuales: se perfeccionan por el mero consentimiento. Da igual como se manifieste porque el contrato queda celebrado. Hay algunos que se pueden celebrar sin palabras (la más habitual es la firma verbal).
 - ♦ Reales: se perfeccionan cuando se entrega la cosa. Son excepcionales
 - ♦ Formales: el consentimiento se manifiesta de una forma determinada.

Cuando puedes sufrir una disminución patrimonial:

- **Onerosos y gratuitos.**
 - ♦ Onerosos: implican para ambos contratantes una disminución en su patrimonio en algún momento del contrato.

- ◆ Gratuitos: sólo uno de los dos contratantes tiene una disminución en su patrimonio.
- **De adhesión, normados y forzosos.**
 - ◆ Adhesión: son prerredactados por una de las partes y la otra se limita a adherirse; son típicos del comercio en masa; conllevan un inconveniente: posibilitan abusos de posición dominante. Para evitar estos abusos se han creado algunas normas: Ley de consumidores y usuarios, Ley de Condiciones Generales de Contratación.
 - ◆ Normados: el contenido está preestablecido por la ley, no por una o ambas partes. Esto pasa en aquellos sectores en los que el contenido del contrato es de interés público el que sea justo.
 - ◆ Forzosos: la ley obliga a celebrar el contrato a una de las partes. Esto ocurre en los contratos que recaen sobre bienes y servicios básicos que se prestan por un servicio de exclusividad.

3. Interpretación e integración del contrato.

La interpretación es necesaria para interpretar las leyes, porque una ley no lo prevé exactamente todo. En los contratos sucede lo mismo, por lo que la interpretación es necesaria también. Se trata de averiguar el significado de las cláusulas del contrato frente a las circunstancias del caso en concreto, y que no se había previsto anteriormente. Hay que tener en cuenta quién es el intérprete:

a) Los contratantes: lo pueden hacer en dos momentos:

- ◆ En el momento de celebrar el contrato, añadiendo cláusulas de interpretación.
- ◆ Reuniéndose en un momento posterior de la celebración del contrato con el fin de aclarar dudas que han ido sucediendo.

b) El juez: cuando el contrato llega a juicio tiene que interpretarlo él. Tiene que descubrir la voluntad común de las partes.

¿Cómo realiza el juez esta interpretación? Aplicando las reglas que aparecen en el Código sobre interpretación de los contratos, pueden ser 3:

- ◇ Averiguar la voluntad común de las partes: hay que buscarla en el propio contrato, con esto el CC evita dudas artificiales y alargamiento inútil del juicio. Puede haber excepciones cuando el contrato sea claro pero contrario a la voluntad evidente de las partes (Contrato Arrendamiento el arrendatario no podrá ocupar el piso durante el fin del contrato, esto es un error, nadie celebra un contrato de arrendamiento para no arrendar).
- ◇ Cuando no hay claridad, la interpretación del contrato debe acudir a la actuación de los contratantes en torno a la celebración del mismo.
- ◇ Circunstancias secundarias o accidentales del

mismo: por ejemplo quien corre a cargo del transporte en un contrato de compraventa, se trata de resolver del modo más equitativo posible, por ejemplo pagarlo al 50% cada uno.

La integración es distinta a la interpretación, aquí no se trata de entender la voluntad de las partes, se trata de completar la voluntad de las partes que se olvidaron o no se habían previsto para un caso concreto. La integración se hace con 2 reglas:

- ◇ Acudir al propio contrato: de lo que han previsto quizás podemos deducir la solución para el caso no previsto. También se podría acudir a contratos anteriores de esas partes.
- ◇ Si el texto del contrato no soluciona el problema, debemos acudir por orden a:
- ◇ la ley: acudir a las normas, a los artículos del CC que lo regulan, es decir, regulación específica. También se puede acudir a la regla general.
- ◇ costumbre: seguir en determinados ámbitos lo que se suele hacer
- ◇ buena fe: ser lo más legal posible

T.9 CONTRATOS TRANSMISIVOS DE LA PROPIEDAD.

No hay ningún contrato que por sí solo transmite la propiedad. Hasta que no se entregue la casa, no se adquiere la propiedad.

1. La Compraventa.

Intercambio de cosa por precio.

A) Concepto y caracteres: contrato bilateral, consensual, típico y oneroso. Está regulado por el CC y por el Código de Comercio. Una compraventa es por CComercio cuando las partes del contrato son empresarios, en todos los demás casos es por el CC,

B) Sujetos: se aplica la regla general para celebrar el contrato la capacidad de obrar. En la compraventa existen algunas prohibiciones para celebrar el contrato:

- Tutor: no pueden comprar bienes que pertenezcan a su pupilo.
- Mandatario: no puede comprar para sí los bienes cuya custodia tiene encomendada por el mandante
- Albacea: es el encargado de repartir la herencia, puede vender bienes de la herencia pero no puede

comprarlos para si mismo.

– Funcionarios: que por razón de su cargo administran bienes públicos, no pueden comprarlos para si.

– Jueces y Abogados: no pueden comprar para si bienes litigiosos.

Si se infringen estas prohibiciones esta compraventa es nula (nulidad imperativa).

Objeto del contrato: tan objeto del contrato es el precio como la cosa.

Con respecto a la cosa también se pueden comprar derechos, no tienen porque ser sólo cosas materiales. La cosa no tiene porque existir en este momento puede ser válido la compra de cosa futura. El precio tiene que estar señalado en dinero o signo que lo represente, el precio no puede consistir en una cosa, si es posible que el precio se fije parte en dinero y parte en especie. La fijación del importe es libre, no tiene porque ajustarse al valor objetivo de la cosa, el precio no condiciona la validez del contrato excepto en 2 ocasiones:

- si hay bienes que tienen un precio oficial por norma, estas deben utilizar ese precio, sino el contrato sería nulo en ese exceso (diferencia de precio), hay que devolver el exceso
- rescisión por lesión: procede cuando se produce daño a uno de los contratantes, pudiendo ser revocado, que es una acción de rescisión

Contenido del contrato: son las obligaciones que nacen de la compraventa, distinguiendo entre obligaciones del comprador y vendedor:

* La obligación principal del comprador es el pago de la cosa, y obligaciones secundarias: transporte de la cosaetc.

* La obligación del vendedor es la entrega de la cosa. Si no se pacta lo contrario también aparecen obligaciones accesorias; la entrega de la cosa produce la transmisión de la propiedad. La entrega puede ser de distintas clases: 1. Entrega Instrumental (supone otorgamiento de escritura pública), 2. Entrega Simbólica (darme llaves de la casa, es la

entrega de la casa), 3. Entrega Física.

El vendedor también está obligado accesoriamente al saneamiento. También debe garantizar al comprador la conservación de la cosa. Esta obligación de saneamiento se divide en 2 aspectos:

1. Debe garantizar al comprador que nadie le va a privar de la cosa como consecuencia a un derecho anterior (saneamiento x evicción). En la obligación de sanear x evicción el comprador puede exigirle el valor de la cosa como indemnización en el momento del saneamiento por evicción.

2. Debe garantizar que la cosa no tiene defectos ocultos que impidan el uso y disfrute de la cosa (saneamiento x vicios ocultos). En la obligación de saneamiento por vicios ocultos se puede pedir una disminución proporcional del precio o dar por terminado el contrato; la disminución en el precio se llama acción estimatoria, y dar por terminado se trata de ejercitar una acción redhibitoria. No hay saneamientos por vicios ocultos si el comprador es un experto que debía haberlos detectado.

La Doble Venta: consiste en que una persona venda lo mismo a dos personas distintas. Quien adquiere la propiedad depende si el bien es mueble o inmueble:
A) Si el bien es mueble adquiere la propiedad el que primero adquiera el bien, y si no ha habido un primero, será el primero que firmará el contrato.

B) Si el bien es inmueble será propietario el que primero inscribiera la propiedad en el registro de la propiedad; en caso de no haber inscrito ninguno, el primero que tome posesión, y si no, el primero que comprara el bien inmueble.

– Venta de Cosa Ajena: una persona vende a otra algo que no es de su propiedad. Es lícita. No tiene porqué contener la actitud de causar daño.
Peculiaridades:

– adquirir primero la propiedad de la cosa o convencer al dueño de que la entregue

– avisar al comprador de que la cosa no está en mi poder.

2. La Donación.

A) Concepto y Caracteres: es un contrato que

requiere del acuerdo de dos voluntades, es la entrega de la propiedad de una cosa sin recibir contraprestación ninguna. Es un contrato unilateral porque sólo crea obligaciones para una parte, formal, gratuito y típico; es formal ya que ha de manifestarse de una forma determinada o si no, no hay contrato. Si el bien es mueble: si la entrega es inmediata el contrato se puede celebrar verbalmente, si la entrega se pospone ha de hacerse por escrito. Si el bien es inmueble: la donación de bienes inmuebles tiene que hacerse en escritura pública, ya que por lo general, estos bienes inmuebles son de mucho más valor que los bienes muebles como regla general.

Hay un tipo de donación, la donación modal, en la que pueden surgir dudas, acerca de si es o no unilateral. Es unilateral también en este caso, ya que el modo de este contrato (modocarga que acompaña una liberalidad) sólo obliga al donante, el donatario no se obliga a cambio de nada, en la forma modal sólo se obliga a una de las partes igual que en cualquier donación.

B) Sujetos: para ser donante se necesita capacidad de obrar, pero donatario puede ser cualquier persona a la que no se lo impida una ley o disposición judicial. No hace falta 18 años para ser donatario, basta con tener uso de razón. Esto se permite ya que siendo donatario es casi imposible salir perdiendo, por lo que no tiene sentido que esto se hubiese impedido.

C) Objeto: la cosa donada pueden ser tanto bienes físicos como derechos, pero sólo pueden ser cosas presentes.

D) Contenido: es la obligación de entregar la cosa y como regla general, no tiene la obligación de saneamiento.

E) Revocación de la Donación: es una forma de desistimiento unilateral, consiste en que una parte revoca la donación, en este caso el donante puede poner fin a la donación, es una forma de ineficacia, hay que devolver lo donado. Sólo se puede revocar en determinadas circunstancias (3): 1. Se puede revocar por supervivencia o superveniencia de hijos después de hecha la donación, resulte vivo un hijo del donante que se creía muerto o que después de hecha la donación el donante tenga más hijos; si el donante necesitara el bien donado para mantener a sus hijos podría revocar la donación aunque no es causa suficiente. 2. Por ingratitud del donatario para

con el donante, tienen que ser formas de ingratitud recogidas por la ley: que el donatario cometa un delito contra el donante, acuse al donante de haber cometido un delito aunque fuese cierto o que el donatario niegue indebidamente alimentos al donante. 3. El incumplimiento del donatario del modo en una donación modal.

3. La Permuta o trueque.

Es el intercambio de cosa por cosa (un trueque); es el antecedente histórico de la compraventa. Es un contrato secundario en importancia pero se hace de manera habitual (cambio un solar por un piso en el edificio construido).

T.10 CONTRATOS TRASMISIVOS DE LA PROPIEDAD.

1. El arrendamiento de cosas. Arrendamientos urbanos y rústicos.

El contrato de arrendamiento está regulado por el Código Civil. Para el alquiler de bienes inmuebles hay dos leyes:

- ◊ Ley LAU: es la ley de arrendamiento de fincas en suelo urbano. Por ej: un solar, piso, edificio
- ◊ Ley LAR: ley de arrendamientos de fincas rústicas. Por ej: suelo, terreno de cultivo, etc.

Hay distintos regímenes legales para tratar el arrendamiento dependiendo de la cosa arrendada.

En algunos casos de arrendamiento de bienes inmuebles se aplica el Código Civil, cuando no está previsto en las leyes especiales.

A) Concepto de arrendamiento:

Es un contrato que tiene por objeto el disfrute de una cosa, o el servicio prestado por una persona, a título oneroso. Es aquel por el que una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, mediante el pago de un precio, el uso y disfrute temporal de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios o a hacer por cuenta de ella una obra determinada. Es un contrato con carácter consensual, bilateral y oneroso.

B) Sujetos del contrato: ¿Qué hace falta para celebrar un arrendamiento? Para ser arrendatario es necesario la capacidad de obrar. Para ser arrendador,

basta con la capacidad de administrar bienes pero en el 95% de los casos las tienen las personas con capacidad de obrar. Hay casos que sin tener capacidad de obrar se pueden celebrar contratos.

C) Objeto del contrato: tanto la cosa como la renta. En el alquiler sólo se pueden vender bienes físicos, no derechos. La renta puede fijarse en dinero o en especie. **D) Duración del contrato:** el arrendamiento durará lo que pacten las partes (contratantes). Si al transcurrir la duración pactada el arrendatario continúa con la cosa sin que el arrendador se la reclame el contrato se entiende prorrogado por el plazo establecido en el contrato. A esto le llamaremos *tácita reconducción*.

E) Contenido del contrato: ¿qué obligaciones tiene el arrendador y el arrendatario?

El arrendador:

- ◊ Su obligación principal es entregar la cosa acompañada de la obligación de repararla si es necesario durante el contrato.
- ◊ Mantener al arrendatario en el uso pacífico de la cosa.

El arrendatario:

- ◊ Pago de la renta con la periodicidad prevista.
- ◊ Uso diligente de la cosa: como si fuera suya.
- ◊ Advertir al arrendador de las reparaciones que pueda realizar o que sean necesarias en la cosa.
- ◊ Devolver la cosa en el estado en que la recibió. Dejando a parte el deterioro que sufren con el paso del tiempo las cosas.

Hay dos especialidades de este contrato:

- ◊ Subarriendo: sobre la misma cosa se celebra un segundo alquiler con un tercero sobre la cosa alquilada. Es una cosa lícita. Es posible siempre que no lo haya prohibido el arrendador. No suprime las obligaciones del arrendatario con el arrendador. Si el arrendatario (subarrendador) no cumple sus obligaciones, el arrendador puede dirigirse directamente y cobrarle al arrendatario.
- ◊ Cesión del arrendamiento: hay sólo un contrato. El arrendatario transmite su posición contractual a un nuevo arrendatario. Sólo es posible si lo permite expresamente el arrendador.

Arrendamientos urbanos: este alquiler no se rige por el Código Civil sino por la ley de 1994, denominada LAU que regula el inmobiliario urbano. En la ley se habla de fincas urbanas (solar, edificio, un piso de un edificio...). En esta ley se regulan dos tipos de alquileres:

- ◇ Para la vivienda.
- ◇ Para uso distinto de vivienda.

Para la vivienda:

A) Duración del contrato: es libre. Los contratantes pueden fijar el tiempo que quieran. Pero si esa duración es menor de cinco años la ley concede al arrendatario la facultad de prorrogar hasta esa cifra. Si transcurre ese tiempo (los cinco primeros años) y ninguna de las partes dice nada, el contrato se prorrogará tres años más (prorroga tácita).

Si los contratantes se olvidan de fijar la duración del contrato, esta será de un año, con la consiguiente facultad de prorroga del arrendatario.

B) La renta del contrato: lo que establece la ley es como se actualiza. Respecto la LAU los cinco primeros años de contrato la renta de actualizará según el IPC. La cual, es una cláusula de estabilización. A partir del quinto año de contrato la actualización se hará según lo previsto por las partes. Y a falta de pacto se seguirá aplicando el IPC.

C) Extinción del contrato de arrendamiento: tiene unas causas propias:

- ◇ La realización de obras necesarias por el arrendador que provocan o la hacen inhabitable.
- ◇ La realización por el arrendatario de obras consentidas por el arrendador. Es causa de terminación del contrato porque el arrendatario no puede modificar la casa alquilada.
- ◇ Pérdida de la finca: obviamente el alquiler de la misma desaparece. Se refiere a cualquier manera de quedar fuera de nuestro alcance: por expropiación, derrumbe, explosión...

Para uso distinto de vivienda:

Decide dejar ese contrato a la voluntad de las partes. Es una norma dispositiva ¿qué tipo de alquileres entran? Por ej: el alquiler de temporada, el alquiler de fines distintos a la vivienda (negocios) y actividad

educativa...

Arrendamientos rústicos LAR: la de 1980 es derogada por completo. Y la de 2005, que fue una renovación de la de 2003. El arrendamiento rústico recae a fincas rústicas o fincas sobre terreno rústico para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal. Se trata de obtener un fruto determinado de esa tierra. Mientras los arrendamientos urbanos transmiten sólo el uso de la cosa, los rústicos también transmiten su disfrute.

¿Quién puede celebrar el contrato?

La LAR de 1980 dice que tiene que tener condición de agricultor profesional para ser arrendatario.

La LAR de 2003 dice que basta con tener capacidad de obrar para ser arrendatario o arrendador.

¿Cuál es su duración?

La duración mínima es cinco años. Transcurrido ese tiempo si ninguna de las partes dice nada, el contrato se prorrogará cinco años más. Al final de esta prórroga si esto continua así, serán otros cinco años más y así sucesivamente.

2. El préstamo.

Hay dos tipos de préstamos:

- ◊ Mutuo: recae sobre bienes consumibles. Es imposible devolver la misma cosa, pues se ha consumido. Hay que devolver otra cosa de la misma especie y calidad.
- ◊ Comodato: recae sobre bienes no consumibles y hay que devolver la misma cosa y en el mismo estado original.

Caracteres específicos:

- Mutuo: puede ser gratuito u oneroso. Es gratuito cuando a cambio de prestarme no me exigen nada, no es retribuido. Y oneroso cuando hay que dar algo a cambio, como un interés, un precio.
- Comodato: el comodato no puede ser oneroso, siempre gratuito. El que presta la cosa se llama comodante

3. El depósito.

Es un contrato de transmisión pero aquí solo se da la posesión de la cosa, sin que pueda usarse. Tiene una finalidad de custodia para que la custodie y la devuelva al finalizar el contrato.

Si la cosa se deteriora por no haberla custodiado bien, habrá responsabilidad.

Como regla, no permite la utilización y el empleo de la cosa, salvo que usar la cosa sea necesario para evitar que se deteriore y su conservación. No es una excepción, pues es necesario para la conservación. Por ej: maquinaria, coche, caballo

Hay un supuesto excepcional en el que si que se permite la custodia y el uso: el depósito irregular. Recae sobre cosas consumibles, aunque en la práctica sólo se da con dinero.

Características:

- ◇ Contrato real: se perfecciona con la entrega de la cosa.
- ◇ Según se pacte puede ser gratuito u oneroso.
- ◇ Contrato unilateral si es gratuito y contrato bilateral si es oneroso. Uno se compromete a custodiar y el otro a dar una contraprestación.
- ◇ Obligación principal: devolución de la cosa, que nace a partir de la entrega de la cosa

TEMA11. CONTRATOS DE GESTIÓN.

1. El Arrendamiento de Servicios.

A) Concepto y caracteres: consiste en que una persona realiza un trabajo a favor de otra a cambio de un precio. Sirve para contratar a un profesional liberal. Es un contrato consensual, bilateral y oneroso.

B) Sujeto, objeto y contenido: 1. Sujetos: basta con la capacidad de obrar para celebrar el contrato, además dependiendo del tipo de servicio puede ser necesaria alguna cualificación, que son adicionales a la capacidad de obrar. 2. Objeto: el objeto es doble, por un lado el servicio y por otro el precio. Se puede fijar la remuneración: en un dato alzado o en función de la duración del servicio. 3. Contenido: por parte del prestador del servicio debe comportarse con la diligencia exigida, una diligencia profesional que será la que corresponde en cada caso, la obligación del cliente es retribuir el servicio y facilitar su

prestación.

2. El contrato de Obra.

A) Concepto y caracteres: una persona se obliga a concluir un trabajo a cambio de un precio. Hay que lograr lo que se pretende. Hay varios tipos, pero el más importante es el contrato de obra en edificación y transporte.

Sus caracteres son: que es un contrato consensual, bilateral y oneroso.

B) Sujetos, objeto y contenido: 1. Sujetos: el que pide el servicio se llama dueño de la obra y el que lo realiza es el contratista, basta con la capacidad de obrar para celebrar el contrato y si hay algo que se necesita como licencias, cualificaciones etc, también hay que cumplir estos requisitos. 2. Objeto: es doble, por un lado el trabajo u obra, necesita materiales que o consigue el dueño o el propio contratista (si lo pone el contratista se habla de contrato de obra con suministro); por otro lado está la remuneración que se puede fijar con las mismas posibilidades que el arrendamiento de servicios. En caso de edificación, el encarecimiento de salarios y/o materiales no permite aumentar el precio, salvo que esto se haya pactado en el contrato. 3. Contenido: la obligación principal es la de retribuir la obra por parte del dueño, depende del trabajo que se puede pagar al final, por ejemplo un traje, en cambio la construcción se van haciendo pagos parciales según me pida el contratista, por otra parte tiene la obligación de facilitar el trabajo, según los casos. En relación con el contratista, su obligación principal es terminar el trabajo en el tiempo y condiciones pactadas y responsabilidad por ruina (pensando en la edificación, aunque se puede aplicar a un traje hecho por un sastre).

Se entiende por ruina no sólo el caso extremo de derrumbamiento, sino también cualquier imperfecto, grietas, ladrillos rotos, húmedas, filtraciones, el CC contempla 3 supuestos por ruina: 1. El contratista será responsable de los defectos de construcción que se manifiestan en los 10 años (decenal) siguientes a la entrega (fecha de terminación de las obras). 2. El arquitecto será responsable por defectos procedentes de vicios del suelo o de la mala dirección de la obra (cimientos, etc) estos defectos deben manifestarse en un plazo de 10 años (decenal). 3. Responsabilidad quinquenal, ahora el plazo es de 15 años, la tendrá el

contratista por defectos de no ajustarse a las indicaciones del contrato.

En los 3 supuestos además de las personas responsables en cada caso lo es también con carácter solidario el promotor, si no es posible saber quien es el responsable de unos defectos concretos, responden los 3 (arquitecto, contratista y promotor) de manera solidaria.

C) Revocación del Contrato de Obra: quien puede revocar el contrato será el dueño. Al revocar el contrato tendrá que pagar una indemnización al contratista.

3. El Mandato.

Una parte trabaja para satisfacer el interés de la otra. Las partes se llaman mandatario y mandante. Por este contrato el mandatario se obliga a cumplir un encargo que le ha hecho el mandante. Si no se cumple, surgen responsabilidades.

A) Concepto y caracteres: una de las partes se obliga a cumplir un encargo realizado por la otra parte. Es un contrato de carácter consensual; según los casos puede ser gratuito u oneroso. El contrato será unilateral o bilateral: será unilateral cuando es gratuito y oneroso si es bilateral.

Hay varias clases de mandatos:

- 1ª clasificación, tiene en cuenta el contenido del mandato: general (recae sobre un conjunto de asuntos del mandante) o particular (es un acto concreto y aislado).
- 2ª clasificación, en función de cómo actúe el mandatario puede ser: representativo (cuando el mandatario revela que es mandatario) y no representativo (cuando no se revela que es mandatario).

En el mandato representativo el contrato queda establecido entre 3ª y mandante, y aunque no firme el contrato está firmado por el mandatario.

B) Sujetos, objeto y contenido: Sujeto: necesitan capacidad de obrar. 2. Objeto: puede ser doble, el encargo y cuando se pacta la retribución. 3. Contenido: la obligación del mandatario es realizar

el encargo con las indicaciones pactadas (tiempo, precio). Si incumple debe indemnizar al mandante y si cumple pero sobrepasando lo pactado sucede que el mandante no queda vinculado por ese contrato a menos que lo ratifique, ya que se ha extralimitado. En este caso el mandatario debe asumir el exceso. Otra obligación es el deber de información y otra es rendir cuentas al término del mandato, es decir, justificar los gastos presentando facturas. Las obligaciones del mandante: debe retribuir al mandatario, facilitar el cumplimiento del encargo, abonarle los gastos en los que haya incurrido para realizar el encargo y también asumir los contratos con terceros realizados por el mandatario en su interés.

C) Extinción del contrato: además de las causas generales puede extinguirse por:

- revocación: el mandante es quien puede revocar el mandato, pero el contrato con terceros sigue vigente y el mandante debe cumplir esos contratos.
- renuncia del mandatario: si se causa algún perjuicio al mandante, el mandatario debe indemnizarle
- muerte o incapacitación de alguna de las partes en caso de que nadie se haga cargo de ese contrato (hijos, herederos, etc.)

4. La Sociedad (contrato de Sociedad).

A) Concepto y caracteres: 1. Concepto: es un contrato por el que 2 ó más personas ponen en común un patrimonio con la voluntad de repartir entre sí las ganancias que se obtengan de sus bienes. 2. Caracteres: es un contrato consensual, es un contrato bilateral, pero las posiciones no son contrapuestas, son paralelas, apuntan todas a la misma dirección. Todas las partes reciben la misma denominación: socios.

B) Personalidad de la sociedad: da lugar al nacimiento de una persona jurídica. Esta persona jurídica surge cuando se cumplen unos requisitos; la sociedad adquirirá personalidad cuando se da a conocer a terceros. Cuando se aporten bienes inmuebles hay que constituir escritura pública e incluir los bienes aportados, no basta con darse a conocer.

Las ventajas de que la sociedad creada por el contrato se convierta en persona jurídica son: 1. Capacidad de obrar (puede intervenir por sí misma en relaciones jurídicas, puede contratar). 2. Su propio patrimonio (satisface sus propias necesidades). 3. Responde de sus propias obligaciones (a través de sus propios bienes).

Si la sociedad no adquiere personalidad se denomina sociedad irregular. No podrá celebrar contratos en su nombre ni responderá el patrimonio social.

C) Clases de Sociedad:

- Sociedad Civil y Sociedad Mercantil: se diferencia por el objeto social. Cuando ese objeto social consiste en realizar actos de comercio la sociedad es mercantil, cuando el objeto social es distinto a actos mercantiles o de comercio estamos ante una sociedad civil.
- En función de la existencia de las aportaciones (centrándonos solo en Soc. Civil): 1. Soc. Particular, cuando se aportan determinados bienes de los socios. 2. Soc. Universal, cuando se aporta todo el patrimonio de cada socio. Si va mal se puede perder todo, la sociedad universal se da más en empresas familiares (como explotación agrícola).

D) Sujetos, Objeto y Contenido:

Sujetos: hay clases diferentes de socios: de capital (el que aporta bienes) y de industria (aporta trabajo). Muchas veces los socios son las dos cosas ya que aportan y trabajan en ella.

Objeto: el objeto del contrato son aportaciones de los socios, esto es posible cuando la sociedad tiene capacidad jurídica. La aportación de los socios es una obligación de dar. El socio además de dar la prestación está obligado al saneamiento cuando se aporta dinero y hay retraso en la aportación, el socio debe también los intereses de demora.

Contenido: se trata de ver las obligaciones de los socios frente a la sociedad o frente a otros socios (ámbito interno) y ver las obligaciones de la sociedad y los socios frente a terceros (ámbito externo). En el ámbito interno la obligación principal de los socios es realizar aportaciones e indemnizar a la sociedad por los daños que le ocasionen; otra obligación es el reparto de ganancias y pérdidas, este

reparto se hace en base a 2 reglas subsidiarias: la 1ª es el pacto de las partes (pacto de los socios); a falta de pacto se realiza según las aportaciones. Los pactos son nulos cuando se dejó algún socio fuera de las ganancias o pérdidas salvo el socio de industria al que si se le puede excluir de las pérdidas.

En el ámbito de las relaciones externas, el socio administrador (aquel o aquellos socios que se nombre en el contrato a falta de nombramiento son todos los socios administradores) vincula a la sociedad los actos firmados por el administrador; cuando lo hace otro socio (contrata algo con un tercero) que no sea administrador, si el auténtico administrador no lo asume es el socio el que queda obligado frente a terceros, no la sociedad. Si el capital social no es suficiente para responder a las deudas aparecerá la responsabilidad subsidiaria y mancomunada de los socios. Cuando la sociedad carece de personalidad jurídica queda obligado el socio frente a terceros, no queda obligada la sociedad.

E) Extinción de la Sociedad: causas y fases: una causa es la obtención del objeto social. Otra causa es el transcurso del tiempo por el que se constituyó (sólo en los casos que se constituyó por tiempo determinado), si la sociedad es por tiempo indefinido, la extinción equivalente es la renuncia por alguno de los socios. Otra causa es la imposibilidad de aportar un bien, que es importante para lograr el objeto social. La desaparición de la sociedad ocurre en 2 fases: 1ª de liquidación y 2ª reparto entre los socios.

TEMA 12. CONTRATOS DE GARANTÍA Y DECISORIOS.

Los contratos de garantía sirven para garantizar otro contrato, por ejemplo el préstamo, siempre el préstamo va precedido de la fianza. Los decisorios, son los contratos que sirven para tomar una decisión y resolver un conflicto o controversia.

1. La Fianza.

La fianza siempre garantiza el cumplimiento del contrato previo, poniendo al alcance del acreedor un patrimonio adicional (patrimonio del fiador), para poder cobrar el préstamo. El fiador se obliga a cumplir en caso de que el deudor no cumpla con la obligación.

En la base de la fianza está que el patrimonio del deudor puede verse reducido en tanto dure el contrato que le vincula con el acreedor.

Hay varias clases de fianzas:

- Fianza Ordinaria: sólo se puede acudir al fiador cuando el deudor principal es insolvente.
- Fianza Solidaria: sea cual sea el incumplimiento el acreedor puede dirigirse contra el fiador.
- Fianza limitada: el fiador se obliga a menos que el deudor principal
- Fianza ilimitada: el fiador se obliga a la misma cuantía que el deudor principal.

A) Carácter de la Fianza: es una forma de garantía de carácter personal. Tiene carácter accesorio como cualquier garantía: lo que le sucede al contrato principal afecta también a la fianza, si es al contrario, no. La fianza tiene carácter subsidiario; esto tiene consecuencias: el fiador no puede obligarse a más que el deudor principal, y no se puede exigir el pago directamente al fiador salvo que estemos en fianza solidaria.

B) Caracteres del Contrato fianza: el contrato es consensual, puede ser oneroso o gratuito, según se pacte. Y si es oneroso es bilateral y si es gratuito es unilateral.

C) Sujetos, Objeto y Contenido.

Sujetos: las partes son acreedor y fiador, necesitan la capacidad de obrar. El deudor principal no forma parte del contrato de fianza. Puede haber varios fiadores de una misma obligación cofiadores, en este caso se habla de cofianza. Además, existe la subfianza, hay un fiador del fiador.

Objeto: la obligación del fiador, que depende de la obligación garantizada, y la contraprestación del acreedor si es que se ha pactado.

Contenido del contrato: relación entre acreedor y fiador: si se exige el pago al fiador sin que haya insolvencia del deudor, el fiador puede oponerse al pago (beneficio de excusión). Además, el fiador le indicará al acreedor que el deudor no es insolvente y puede ir contra sus bienes. Este beneficio existe sólo en la fianza ordinaria.

Relación entre acreedor y cofiadores: la obligación garantizada se reparte entre los fiadores según se haya establecido, de manera que el acreedor deberá pedir a cada fiador lo que le corresponda, no más (beneficio de división). Sólo se da en la fianza ordinaria. SI uno de los cofiadores es insolvente, los demás absorben su parte.

Relaciones entre el fiador y el deudor principal: cuando el fiador paga la deuda del deudor, el fiador se subroga (ocupa el lugar del deudor) en la posición del deudor (pasa a ser acreedor del deudor). Excepciones en las que el fiador no puede reembolsarse del deudor:

- el deudor principal hubiera pagado al acreedor, por lo que el fiador podrá reembolsarse pero del acreedor
- el deudor haya pagado antes de que fuera exigible la obligación principal
- el fiador haya pagado sin advertir al deudor principal y que éste pudiera haberse libado del pago por alguna razón

2. La Transacción.

Sirve para tomar una decisión que zanja un conflicto de intereses.

A) Concepto: consiste en que los contratantes cediendo cada parte en algo evitan o ponen fin a un juicio.

B) Sujetos, Objeto y Contenido:

Sujetos: es necesaria la capacidad de obrar por parte de las partes. Transigir significa muchas veces renunciar a cosas.

Objeto: acuerdos a que llegan lo que transige cada una de las partes. Hay 3 cosas que no se pueden transigir:

- cuestiones relativas al Estado Civil
- cuestiones matrimoniales
- alimentos futuros

C) Efectos del contrato: impedir el recurso posterior a la vía judicial, no se puede demandar un

contrato de transacción.

3. El Arbitraje.

Los interesados acuden a una tercera persona que dirime la controversia entre ellos. En el convenio arbitral, las partes acatan la decisión que el tercero o terceros realicen.

La regulación de este contrato se erige en la ley de 1988, que se sustituyó por la ley de 2003; muchas veces es de ámbito internacional. El arbitraje puede ser de 2 clases.

- de Derecho: los árbitros tienen que ser abogados en ejercicio y tomar su decisión basándose en normas jurídicas.
- de Equidad: no es necesaria ninguna de las 2 cosas anteriores, basta con que resuelva según su leal, saber y entender (ej: Tribunal de las aguas en Valencia).

Si no se especifica el tipo de arbitraje pactado, se entiende que es Arbitraje de derecho. El celebrar este contrato cierra la vía judicial, nos impide ir a juicio.

A) Sujetos, Objeto y Contenido

Sujetos: son las personas que tienen una controversia, el árbitro no es parte del contrato, el árbitro tiene que estar en posesión plena de todos los derechos y no tener impedido por su regulación profesional, no pueden ser árbitros personas que ejercen acciones jurídicas públicas (juez, notario, registrador, fiscal), se puede acudir a entidades privadas o públicas dedicadas al arbitraje. Los árbitros tienen que ser número impar, siempre se nombran de común acuerdo, si no hay acuerdo lo elige el juzgado de 1ª instancia del lugar donde estemos.

Objeto: solamente se pueden someter a este contrato materias sobre las que haya libre disposición, es decir, materias reguladas por leyes dispositivas (que pueden llegar acuerdos), son siempre dº privado salvo (dº familia, etc). En la práctica se somete a arbitraje cuestiones patrimoniales, se admite también el arbitraje testamentario dirigido a resolver conflictos entre herederos no legitimarios, es posible y se admite también el arbitraje laboral (casi siempre son cuestiones de libre disposición).

B) Efectos del Arbitraje: la decisión que toma el

árbitro se denomina laudo arbitral, produce para los mismos efectos que una sentencia, pone fin a una controversia, el laudo tiene que dictarse por escrito en el plazo fijado por las partes (máximo 6 meses desde la aceptación). Si no se cumple el plazo, el árbitro contrae responsabilidad y queda suspendido el arbitraje y abierta la vía judicial.

– Anulación del Laudo: supuestos para anularlo judicialmente:

- Que el árbitro haya decidido sobre cuestiones que no le hemos planteado.
- Se puede pedir cuando el convenio arbitral sea nulo.
- Se haya marginado a una de las partes durante la celebración del arbitraje, sobre avisos pertinentes.

TEMA 13. EL DERECHO REAL.

1. Nociones Previas: la posesión. Clases y protección.

El CC dice que hay posesión cuando una cosa queda sujeta a la acción de nuestra voluntad, esto incluye la tenencia física de algo. También es posesión cuando no hay tenencia física y sin embargo una cosa entra dentro de nuestro ámbito de toma de decisiones.

Modos de posesión:

– se denomina posesión inmediata a la tenencia física.

– se denomina posesión mediata a la que no tiene tenencia física.

Además, hay distinción entre:

1. Posesión como hecho: el hecho de poseer algo
2. Posesión como derecho: es la posesión que está avalada por un título jurídico

Sea cual sea el tipo de posesión, el CC protege a cualquier poseedor, estableciendo 2 reglas:

– Todo poseedor tiene dº a ser respetado o mantenido en su posesión.

– No puede arrebatarle violentamente una posesión ya establecida

Estas reglas están formuladas por 2 razones:

- porque normalmente quien posee algo tiene dº a tenerlo
- con esta regla se contribuye a mantener la paz social.

Además existe una protección procesal. La ley crea unos juicios especiales para proteger la posesión, estos juicios se caracterizan por 2 notas principales:

1. Son juicios Sumarios: juicios rápidos.
2. No entran en el fondo del asunto: se limitan a averiguar si existía una posesión y si ha sido violenta, adoptan las medidas necesarias para protegerla.

Los juicios sumarios tienen 2 finalidades:

- retener la posesión: cuando la posesión se ve amenazada, el juez defiende que no se arrebate la posesión en condiciones no pactadas
- recobrar la posesión

Otras clasificaciones de posesión que hacen referencia a la actitud del poseedor:

- Según como nos ven los demás (en Concepto de Dueño y en Concepto Distinto).
- Posesión de Buena Fe: aquella que el poseedor piensa que le corresponde tener.
- Posesión de Mala Fe: se es consciente que no hay dº a tenerla.

2. Concepto y clases de Dº reales.

El dº real es el poder directo e inmediato sobre una cosa.

Características:

- Inherente o Inmediatez: es una relación jurídica persona-cosa, sin intermediarios. El dueño puede usar la cosa sin pasar a través de nadie.
- Reipersecutoriedad: significa literalmente persecución de una cosa, el dº real no se ve afectado por los cambios de posesión, sigo

siendo dueño aunque preste una cosa a otro, aunque lleve años en posesión de otra persona, aunque este la deje a otro, sigo siendo dueño.

- Son Absueltos: se tienen frente a todos, no frente a personas concretas, sino a cualquier persona, no soy dueño frente a uno sí, y otros no, soy poseedor y dueño frente a todos.

Clases de D° Reales: según su contenido, existe un d° real pleno con un único d° real que es la propiedad, también hay derechos limitados, se llaman también d° reales en cosa ajena, los limitados se dividen en:

- D° Goce: permiten entrar en posesión de la cosa, implican posesión.
- D° Adquisición preferente: dan preferencia para convertirse en propietario de un bien.
- D° Reales Garantía: sirven para asegurar la satisfacción de un D° de crédito.

3. Nacimiento y Adquisición del D° Real.

Los derechos reales nacen con por:

- Nacimiento: empieza a existir un d° real que antes no existía. Según aparece la cosa, aparece un d° real que antes no existía.
- Adquisición: convertirse una persona en titular de un d° real.

Nacimiento y adquisición pueden coincidir en el tiempo pero no tiene porque.

– ¿Cómo se adquieren? Hay 2 maneras:

- Originaria: nadie transmite el d°, lo adquiero por 1ª vez. Coinciden en el tiempo nacimiento y adquisición. Se adquiere en condiciones plenas. Ocupación, tesoro, hallazgo y accesión.
- Derivada: alguien me transmite el d°, no coinciden nacimiento y adquisición. El D° se adquiere en las condiciones que lo tuviera el titular anterior. El único derecho que se puede adquirir es el dcho de propiedad.

Formas Derivadas: la adquisición se realiza con el sistema del título y el modo. Para que se adquiera se necesita: una causa y la puesta en posesión de la cosa, hasta que no se me pone en posesión de la cosa, no adquiero un d° real sobre ello.

Las formas de entrega del derecho real pueden ser:

- entrega física de la cosa
- entrega instrumental: consiste cuando se otorga la escritura pública
- entrega simbólica: el hecho de facilitar a la persona el poder acceder hasta la cosa

4. Extinción y Pérdida del Dº Real.

Extinción: desaparece o deja de existir un derecho real.

Pérdida: una persona deja de tener o ser titular de un derecho real.

Si se destruye una cosa se da extinción y pérdida, si la vendo sólo se da pérdida.

Causas de extinción y pérdida:

- La destrucción de la Cosa (extinción y pérdida).
- Expropiación (pérdida).
- Abandono de la cosa (extinción y pérdida) Dº Reales que implican uso.
- Renuncia: equivalente al abandono pero para dº reales que no conllevan posesión de la cosa.

TEMA 14.- EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. CONCEPTO Y CARACTERES

Concepto: Es el derecho de gozar y disponer una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley. La propiedad es el señorío o derecho real pleno sobre una cosa que se puede tener.

Características:

- Generalidad: hacemos referencia a lo que me permite hacer la propiedad, que me confiere unas facultades sobre la cosa, todas las facultades.
- Abstracción: puede conservarse el derecho de propiedad despojado de todas sus facultades por haber transmitido estas a otras personas. Se puede tener la sola titularidad

del derecho.

- Elasticidad: en cada momento este derecho lo podemos tener con distinto alcance o facultades. Ejemplo: si alquilo un piso pierdo la facultad de uso, aunque luego la recupero.

Función social de la propiedad:

Su función principal es personal: satisfacer las necesidades del dueño o de los que dependen de él. Además de esta función en un segundo plano está la función social de la propiedad: la propiedad puede servir para satisfacer necesidades en la sociedad en la que vive el dueño. La expropiación consiste en privar a una persona de un bien que le pertenece por interés social, estando justificado y argumentado, a cambio de una compensación justa y suficiente.

2. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

(son originarios, no hay transmisión).

Son 4:

- Ocupación: consiste en tomar posesión de algo que no pertenece a nadie, se refiere a cosas sin dueño. Son necesariamente bienes muebles, ya que por ley un bien inmueble que no pertenece a nadie pasa a pertenecer al Estado (el suelo siempre tiene dueño).
- Hallazgo: consiste en tomar posesión de cosas perdidas (sin dueño conocido) pero no es automático, es decir, no somos propietarios nada más encontrarlo hay que ponerlo en propiedad de la autoridad local.

La autoridad debe promulgar o hacer público el hallazgo durante 2 semanas consecutivas, si en un plazo de 2 años el dueño aparece se le devolverá la cosa con recompensa al que la encontró, si en ese plazo no aparece el dueño, el que encontró la cosa adquiere la propiedad, en cualquiera de los 2 casos en que se quede la cosa debe abonar los gastos de conservación.

- Originaria: (tesoro) se refiere a cosas que están ocultas y que no se sabe de quién son, cuya pertenencia no consta. En principio son cosas de cierto valor. Si el bien lo encuentra el propietario del terreno en el que se encontraba, entonces adquiere su propiedad, pero si lo encuentra alguien que no es dueño del terreno, es la mitad para cada uno.
- Accesión: cuando se unen inseparablemente

2 cosas de distinto dueño, una cosa accede o se une a la otra. Hay 3 posibles supuestos: accesión de mueble a mueble, mueble-inmueble, inmueble – inmueble. El dueño de la cosa general adquiere la cosa añadida teniendo que indemnizar al otro dueño, esto es la regla general, la cosa principal será la de más valor. Esta regla general se modifica en función la buena o mala fe.

Hay buena fe cuando la accesión es sin querer y mala fe es cuando se es consciente que se está cometiendo la accesión. Buena y mala fe es el hecho de conocer e ignorar, no tiene porque haber mala intención. Ej: Edificaciones en suelo ajeno, o bien lo ignora (buena fe), en este caso el dueño del terreno puede elegir entre hacer suya la construcción a cambio de una indemnización o de exigir el precio del terreno, o bien lo hace con mala fe, aquí el dueño se puede quedar con la construcción sin indemnización o exigir su demolición. Si hay mala fe por ambas partes entonces se aplican las soluciones de la buena fe.

3. PROTECCIÓN PROCESAL DE LA PROPIEDAD: ACCIONES REIVINDICATORIA Y NEGATORIA.

Existen varias acciones para proteger la propiedad pero sólo vamos a estudiar 2:

1. Acción reivindicatoria: sirve para recuperar una cosa que nos pertenece de manos de alguien que lo posee indebidamente. La reserva de dominio consiste en que el vendedor da al comprador el objeto pero no transmite la propiedad hasta que no paga por completo el objeto. Si el objeto es embargado, el vendedor solicita la acción revocatoria.

Tiene 3 requisitos básicos: 1. demostrar la propiedad. 2. demostrar que la cosa reivindicada es la misma que posee el demandado. 3. demostrar que la posesión del demandado es indebida.

Acción negatoria: sirve para declarar oficialmente que no existen gravámenes sobre una propiedad, es decir, sirve para probar que la propiedad esta libre de cargas. La negatoria tiene el sólo requisito de demostrar que se es dueño de la propiedad.

4. LA COPROPIEDAD

En una situación de copropiedad el dominio o propiedad sobre la cosa pertenece a cada sujeto, cada uno es dueño de toda la cosa, su aprovechamiento económico se divide entre todos ellos, la copropiedad se divide en cuotas. La cuota sirve para contabilizar su aprovechamiento económico, es decir, un gasto se repartirá según la cuota y las cuotas se distribuyen.

Régimen de la copropiedad:

1. Uso de la cosa común: puede ser por turnos, simultáneo si la cosa lo permite, el uso se distribuye como quieran los propietarios respetando que cada condueño tiene que usar la cosa según su naturaleza y sin perjudicar el derecho de los demás.
2. Su administración: se entiende a todos los actos patrimoniales en relación a la cosa (Ej: los gastos de una casa, ingresos, etc..). En copropiedad hay que tomar decisiones por mayoría de cuotas, hace falta unanimidad para hacer alteraciones significativas para la cosa común o para enajenarlo.

Los perjudicados por una decisión pueden impugnarla judicialmente, para que el juez revoque la decisión. Los frutos y los gastos se reparten según las cuotas. Cada copropietario puede enajenar libremente su cuota no la cosa. El resto de copropietarios no podrá oponerse pero tienen derecho de adquisición preferente.

3. División de la copropiedad: cualquier copropietario en cualquier momento puede pedir la división y los demás no se pueden oponer. La división significa poner fin a la copropiedad. Se admite el pacto de indivisión (compromiso de no pedir la división de la cosa) con un límite temporal, 10 años renovables por períodos iguales. Cuando se acuerda dividir la propiedad, la división se hace, si es posible, físicamente y según las cuotas. Si no es posible la división física, se vende la cosa y el precio obtenido se reparte según las cuotas. También puede ocurrir que uno de los copropietarios se quede con la cosa y que pague a los demás según las cuotas.

TEMA 15.- DERECHOS REALES DE GOCE Y ADQUISICIÓN PREFERENTE.

1. CONCEPTO:

- Derechos reales de goce: permiten el uso de una

cosa que pertenece a otra persona.

– Derechos reales de adquisición preferente: dan preferencia para adquirirlas (cuando su dueño los quiera vender).

2. EL USUFRUCTO (es de goce):

El usufructo es el derecho de usar y disfrutar un bien que pertenece a otro con la obligación de conservar, de no alterar su sustancia (no hacer cambios sustanciales). El dueño de la cosa sólo tiene la titularidad de la misma (nudo propietario). A quien tiene el uso y disfrute del bien ajeno (el usufructo) es el usufructuario.

Su función social es para dar el derecho a alguien que necesita medios de vida, o por agradecimiento. Suele tener lugar en un ámbito familiar estas relaciones.

Constitución del usufructo

Hay dos posibilidades:

1ª por ley: usufructo legal.

2º por voluntad de los particulares: pueden ser intervivos o mortis causa (testamento).

El usufructo está pensado para dar medios de vida a una persona.

Duración del usufructo:

El usufructo se constituye con una duración temporal. La duración es lo que acuerden los interesados. Si el usufructuario es persona jurídica el usufructo no puede superar los 30 años.

Derechos y obligaciones del usufructo:

Derechos del usufructuario

- ◊ Usar y disfrutar el bien.
- ◊ Derecho de administrar y realizar las mejoras que vea conveniente en el mismo.
- ◊ Puede decidir el modo de uso y disfrute. Por ej: puede decidir alquilarla a otro y recibir la renta. Pero será responsable de los posibles daños que causen frente al nudo propietario.

Obligaciones del usufructuario

En la constitución:

- Hacer inventario de los bienes que se dan en usufructo.
- Otorgar fianza dando al propietario una suma de dinero que servirá como garantía de sus obligaciones.

Durante la vida:

- Conservar la cosa, hacer las reparaciones ordinarias así como correr con las cargas ordinarias que pesen sobre la cosa.
- Devolver la cosa al término del usufructo.

Obligaciones del nudo propietario: entregar la cosa al comienzo del usufructo. No perturbar la posesión, el uso y correr con los gastos extraordinarios que haya que realizar.

Extinción: se puede extinguir el usufructo por distintas causas:

- confusión: se reúnen dos condiciones opuestas en la misma persona (nudo propietario y usufructuario, vía herencia por ejemplo)
- por renuncia del usufructuario
- por acuerdo de los interesados
- por pérdida de la cosa usufrutuada

3. LA SERVIDUMBRE (derecho de goce)

La servidumbre son relaciones de vecindad entre fincas rústicas o urbanas, en unos casos una finca cede a favor de otra y viceversa. La servidumbre siempre recae sobre bienes inmuebles.

Concepto y clases

Servidumbre: obtener una facultad determinada o utilidad específica de una finca ajena. La finca de la que obtenemos la utilidad se la denomina predio sirviente. Ej: Servidumbre de paso, que es el derecho a atravesar una finca, no puedo obtener otra cosa que no sea atravesarla.

Servidumbre de salvamento, que hay que dejar acceso desde la orilla para facilitar las tareas de salvamento.

Servidumbre de tendido eléctrico, tengo que permitir aunque no quiera, poner postes eléctricos.

Servidumbre de pasto, para el ganado.

Servidumbre de luces y vistas, no permite edificar a una determinada altura (en los aeropuertos).

Las servidumbres pueden ser:

- servidumbres personales como que sólo pueden pastar los ganaderos de una determinada zona, aquí lo relevante es la persona.
- servidumbres reales: lo relevante es la finca independientemente que cambie de dueño, por ejemplo en servidumbre de luces y vistas, en este tipo además del predio sirviente hay predio dominante. En las personales sólo hay predio sirviente.

Servidumbres aparentes y no aparentes: cuando su existencia es perceptible a simple vista (ej: cartel de no bloquear el paso a carruajes).

Otra clase es según su utilidad:

–Continuas: la utilidad que se obtiene del predio sirviente es continua (24 hrs) ej: luces y vistas o tendido eléctrico.

–Discontinua: no de modo constante (ej: paso o salvamento)

Constitución de servidumbres: hay dos posibilidades:

- por voluntad de los interesados (servidumbre voluntaria) y puede hacerse tanto inter vivos como mortis causa (dejándolo previsto en el testamento).
- por ley, en este caso hablaremos de servidumbres legales (ej: salvamento, una servidumbre creada ya por ley). También se entiende por servidumbre legal los casos en que la ley concede a una persona la facultad de imponer a otra una determinada servidumbre. El titular de la servidumbre no puede excederse en la utilización de la

servidumbre y el dueño del predio sirviente no puede obstaculizar al titular de la servidumbre el ejercicio de su derecho.

Extinción de la servidumbre:

Las causas de extinción son la pérdida de la cosa (en sentido de destrucción física). Otra es la renuncia por parte del titular a la servidumbre; por acuerdo de los interesados; transcurso del plazo que se fijó al constituir la servidumbre o por cumplimiento de condición resolutoria (si se produce la condición); por confusión (reunirse en una persona jurídica 2 condiciones, el titular de la servidumbre y dueño del predio sirviente).

4. El tanteo, 5. El retracto

Es el derecho que se ejercita al irse a enajenar una cosa por su dueño, y permite adquirir esa cosa en las mismas condiciones en las que su dueño (o propietario) quiera enajenar a título oneroso. El titular del tanteo tiene preferencia para conseguir esa cosa en las mismas condiciones establecidas por el dueño. Un ejemplo de enajenación a título oneroso es la permuta o compraventa. Su inconveniente es que si el dueño enajena la cosa a escondidas, se frustra el tanteo, para evitar esto el derecho de tanteo suele acompañarse del retracto (parecido al tanteo pero se ejercita después) y permite al titular adquirir el lugar del adquiriente de la cosa (subrogarse en su lugar). Tanto el tanteo como el retracto pueden tener un origen legal o convencional.

6. El derecho de opción de compra

Forma parte de los contratos de arrendamiento financiero (leasing) en la mayoría de los casos. Al terminar el contrato, el usuario de la cosa tiene derecho a comprar el bien y el dueño de la cosa a vendérselo en las condiciones pactadas a la firma del contrato.

Permite exigir una venta en las condiciones que se pactaron en su momento (precio residual).

TEMA 16.- DERECHOS REALES DE GARANTÍA.

1. Caracteres comunes:

La garantía es algo accesorio. Siempre que hay un

derecho de garantía presupone que hay una obligación previa que para garantizar su cumplimiento se ha establecido un derecho de garantía. Esta obligación suele ser generalmente un préstamo.

Los derechos reales de garantía son bienes que aseguran que se va a cumplir la obligación. Pueden ser bienes:

- muebles: derecho de garantía es de prenda
- inmuebles: derecho de garantía es de hipoteca

El bien garantiza el cumplimiento de la obligación ya que si el deudor no paga, el acreedor puede coger el bien, venderlo y cobrarse con el dinero obtenido de la venta.

Características:

- Accesoriedad: toda garantía es accesorio
- Indivisibilidad: aunque se reduzca la obligación garantizada, no se reduce la garantía

Prohibición de pacto comisorio: es aquel en que acreedor y deudor acuerdan que si el deudor no paga al acreedor se queda con la cosa. Esto es nulo ya que supondría un enriquecimiento injusto del acreedor ya que muchas veces se queda un bien de superior valor.

Permanencia de responsabilidad contractual: el acreedor podrá exigir la responsabilidad contractual (utilizar su derecho de crédito) o enajenar la garantía.

2. La prenda:

Supone que el deudor entrega al acreedor un bien mueble para que lo custodie y en caso de incumplimiento éste lo venda y se cobre. No es un derecho de goce ni de adquisición de la cosa, sólo es de garantía. Hay varias personas implicadas en esta situación:

- Acreedor pignoraticio
- Deudor pignoraticio

Es esencial poner la cosa en manos del acreedor. Para que nazca el derecho de prenda basta con el

acuerdo de los interesados.

Obligaciones del acreedor pignoraticio:

- No puede usar la cosa, sólo conservarla.
- Realizar los gastos de conservación de la cosa.
- Restituir la prenda al deudor cuando éste cumpla íntegramente la obligación.
- En caso de venta de la prenda, el dinero sobrante una vez satisfecha la deuda debe devolverse al deudor.

Derechos del acreedor pignoraticio:

Derecho de vender en pública subasta la prenda en caso de incumplimiento (aunque también puede ser ante notario).

- Derecho a cobrar los gastos de conservación de la cosa.

3.-La hipoteca:

Recae sobre bienes inmuebles, la hipoteca no conlleva el traspaso de la posesión.

La hipoteca se constituye:

- otorgar escritura pública.
- inscripción de esa escritura en el registro de la propiedad, tanto con la identidad de la finca y el importe de la deuda que se garantiza.

La ejecución de la hipoteca implica su extinción, ejecutar la hipoteca también significa subastar y adjudicar al acreedor el dinero obtenido, bien ante notario o ante el juez, aquí el acreedor hipotecario tiene que pedir que se realice la subasta, cuando el juez saca el bien a subasta, si la subasta resulta desierta (nadie puja) pasado un tiempo se produce una 2ª con el precio de salida más bajo, si ésta también es desierta hay 2 opciones:

- Realizar una 3ª subasta
- Adjudicar la finca al acreedor.