

*María José Santos Morón*  
(Coordinadora)



**EJERCICIOS  
Y MATERIALES  
DE DERECHO CIVIL  
PATRIMONIAL**  
(ADAPTADOS AL EEES)

TERCERA EDICIÓN



*María José Santos Morón*  
(Coordinadora)



**EJERCICIOS  
Y MATERIALES  
DE DERECHO CIVIL  
PATRIMONIAL**

(ADAPTADOS AL EEES)

TERCERA EDICIÓN



EJERCICIOS Y MATERIALES  
DE DERECHO CIVIL

PATRIMONIAL

MARÍA JOSÉ SANTOS MORÓN

*(Coordinadora)*

EJERCICIOS Y MATERIALES

DE DERECHO CIVIL

PATRIMONIAL

*(adaptados al EEES)*

AutorAs:

YOLANDA BERGEL SAINZ DE BARANDA

SARA MARTÍN SALAMANCA

NATALIA MATO PACÍN

MARÍA JOSÉ SANTOS MORÓN

3.ª EDICIÓN

Diseño de cubierta: J. M. Domínguez y J. Sánchez Cuenca

Está prohibida la reproducción total o parcial de este libro electrónico, su transmisión, su descarga, su descompilación, su tratamiento informático, su almacenamiento o introducción en cualquier sistema de repositorio y recuperación, en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, conocido o por inventar, sin el permiso expreso escrito de los titulares del Copyright.

[www.tecnos.es](http://www.tecnos.es)

© María José santos Morón, 2018

© de la edición, EDITORIAL TECNOS (GRUPO ANAYA, S. A.), 2019

Juan Ignacio Luca de Tena, 15. 28027 Madrid

ISBN: 978-84-309-7581-5

Versión digital de la 3.ª edición, 2019

ÍNDICE

Prólogo a la Primera edición .....

Pág. 11

Prólogo a la segunda edición ..... 1

Prólogo a la tercera edición ..... 18

Programa de la asignatura ..... 19

SESIÓN PRIMERA. INTRODUCCIÓN. DERECHO DE LA  
PERSONA ..... 21

i. sesión teórica n.º 1 ..... 21

21

ii. sesión Práctica n.º 1 (i) ..... 21

21

1. *Entrega y resolución de casos prácticos sobre capacidad jurídica y capacidad de obrar* ..... 21

2. *Taller: constitución de una asociación* ..... 22

3. *Actividad recopilatoria: capacidad jurídica/de obrar* ..... 23

iii. sesión Práctica n.º 1 (ii) ..... 24

24

1. *Entrega y resolución de casos prácticos sobre capacidad jurídica y capacidad de obrar* ..... 24

2. *Taller: constitución de una fundación* ..... 25

3. *Actividad recopilatoria: personas jurídicas* ..... 26

iV. materiales [sesión Práctica n.º 1 (i y ii)] ..... 26

26

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. <i>Modelo de Estatutos de Asociación</i> .....                        | 26 |
| 2. <i>Modelo de Estatutos de Fundación</i> .....                         | 32 |
| 3. <i>Ley Orgánica 1/2002 reguladora del Derecho de Asociación</i> ..... | 37 |
| 4. <i>Ley de Fundaciones 50/2002</i> .....                               | 50 |

## SESIÓN SEGUNDA. LA REPRESENTACIÓN LEGAL Y VOLUNTARIA ..... 67

### i. sesión teórica n.º 2 .....

67

### ii. sesión Práctica n.º 2 (i) .....

67

#### 1. *Entrega y resolución de caso práctico sobre representación* ..... 67

#### 2. *Taller: análisis y comentario de un poder de representación* ..... 68

### iii. sesión Práctica n.º 2 (ii) .....

69

#### 1. *Taller: redacción de poder de representación, revocación y límites a su ejercicio* ..... 69

#### 2. *Entrega y resolución de caso práctico sobre representación* ..... 70

### iV. materiales sesión Práctica n.º 2 (i y ii) .....

71

#### 1. *Modelo de Poder Notarial General* ..... 71

#### 2. *Modelo de Poder Notarial Especial* ..... 74

## SESIÓN TERCERA. EL

CONTRATO ..... 77

i. sesión teórica n.º 3 .....

77

ii. sesión Práctica n.º 3 (i) .....

77

1. *Taller: análisis y comentario de un contrato* ..... 77

iii. sesión Práctica n.º 3 (ii) .....

82

[7]

8

EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

1. *Taller: análisis y comentario de un contrato* ..... 82

iV. materiales sesión Práctica n.º 3 (i y ii).....

86

1. *Texto refundido ley consumidores (selección de preceptos)* ..... 86

2. *Ley de condiciones generales (selección de preceptos)* ..... 95

SESIÓN CUARTA. INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN E INEFICACIA DEL

CONTRATO ..... 97

i. sesión teórica n.º 4 .....

97

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ii. sesión Práctica n.º 4 (i) .....                                                                                |     |
| 97                                                                                                                 |     |
| 1. <i>Entrega y resolución de casos prácticos sobre integración e ineficacia contractual</i> .....                 | 97  |
| iii. sesión Práctica n.º 4 (ii) .....                                                                              |     |
| 100                                                                                                                |     |
| 1. <i>Entrega y resolución de casos prácticos sobre integración, interpretación e ineficacia contractual</i> ..... | 100 |
| 2. <i>Actividad recopilatoria: nulidad, anulabilidad y rescisión</i> .....                                         | 102 |
| iV. materiales [sesión Práctica n.º 4 (i y ii)].....                                                               |     |
| 103                                                                                                                |     |
| 1. <i>Ley del mercado de valores (selección de preceptos)</i> .....                                                | 103 |
| SESIÓN QUINTA. LA OBLIGACIÓN .....                                                                                 | 107 |
| i. sesión teórica n.º 5 .....                                                                                      |     |
| 107                                                                                                                |     |
| ii. sesión Práctica n.º 5 (i) .....                                                                                |     |
| 107                                                                                                                |     |
| 1. <i>Entrega y resolución de casos prácticos sobre tipos de obligación</i> .....                                  | 107 |
| 2. <i>Actividad. Tipos de obligaciones</i> .....                                                                   | 109 |



|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| iii. sesión Práctica n.º 5 (ii) .....                       |     |
| 109                                                         |     |
| 1. <i>Grupos de trabajo sobre tipos de obligación</i> ..... | 109 |
| 2. <i>Actividad. Tipos de obligaciones</i> .....            | 110 |
| SESIÓN SEXTA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES .....     |     |
| 113                                                         |     |
| i. sesión teórica n.º 6 .....                               |     |
| 113                                                         |     |
| ii. sesión Práctica n.º 6 (i) .....                         |     |
| 113                                                         |     |
| 1. <i>Entrega y resolución de casos prácticos</i> .....     | 113 |
| 2. <i>Actividad. «Fill the gap»</i> .....                   | 114 |
| iii. sesión Práctica n.º 6 (ii) .....                       |     |
| 115                                                         |     |
| 1. <i>Grupos de trabajo</i> .....                           | 115 |
| 2. <i>Actividad. Anagrama</i> .....                         | 117 |
| SESIÓN SÉPTIMA. FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES     |     |
| DISTIN-                                                     |     |
| TAS DEL                                                     |     |
| PAGO .....                                                  | 119 |
| i. sesión teórica n.º 7 .....                               |     |
| 119                                                         |     |

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| ii. sesión Práctica n.º 7 (i) .....                     |     |
| 119                                                     |     |
| 1. <i>Entrega y resolución de casos prácticos</i> ..... | 119 |
| iii. sesión Práctica n.º 7 (ii) .....                   |     |
| 121                                                     |     |
| 1. <i>Entrega y resolución de casos prácticos</i> ..... | 121 |
| SESIÓN OCTAVA. EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES    |     |
| I .....                                                 | 125 |
| i. sesión teórica n.º 8 .....                           |     |
| 125                                                     |     |
| ii. sesión Práctica n.º 8 (i) .....                     |     |
| 125                                                     |     |
| ÍNDICE                                                  |     |
| 9                                                       |     |
| <i>Cuestionario de autoevaluación (I)</i> .....         | 125 |
| iii. sesión Práctica n.º 8 (ii) .....                   |     |
| 130                                                     |     |
| <i>Cuestionario de autoevaluación (II)</i> .....        | 130 |
| SESIÓN NOVENA. EL INCUMPLIMIENTO DE LAS                 |     |
| OBLIGACIONES .....                                      | 135 |

i. sesión teórica n.º 9 .....

135

ii. sesión Práctica n.º 9 (i) .....

135

1. *Entrega y resolución de casos prácticos* ..... 135

iii. sesión Práctica n.º 9 (ii) .....

138

1. *Entrega y resolución de casos prácticos* ..... 138

## SESIÓN DÉCIMA. CONTRATOS EN PARTICULAR

I ..... 141

i. sesión teórica n.º 10 .....

141

ii. sesión Práctica n.º 10 (i) .....

141

1. *Entrega y resolución de caso práctico. Compraventa* ..... 141

2. *Grupos de trabajo. Calificación del contrato*..... 142

3. *Taller: análisis de contrato de arrendamiento de vivienda* ..... 143

iii. sesión Práctica n.º 10 (ii) .....

146

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Entrega y resolución de caso práctico. Compraventa ..... | 146 |
| 2. Grupos de trabajo: donación .....                        | 147 |
| 3. Taller: análisis de contrato de préstamo .....           | 148 |

|                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|
| iV. materiales [sesión Práctica n.º 10 (ii)] ..... |  |
|----------------------------------------------------|--|

150

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| 1. Ley de Arrendamientos Urbanos 1994 ..... |  |
|---------------------------------------------|--|

## SESIÓN UNDÉCIMA. CONTRATOS EN PARTICULAR

|          |     |
|----------|-----|
| II ..... | 165 |
|----------|-----|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| i. sesión teórica n.º 11 ..... |  |
|--------------------------------|--|

165

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ii. sesión Práctica n.º 11 (i) ..... |  |
|--------------------------------------|--|

165

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 1. Actividad. Calificación de contratos .....    | 165 |
| 2. Actividad: verdadero/falso .....              | 166 |
| 3. Entrega y resolución de casos prácticos ..... | 166 |

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| iii. sesión Práctica n.º 11 (ii) ..... |  |
|----------------------------------------|--|

168

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 1. Actividad: calificación de contratos .....    | 168 |
| 2. Actividad: verdadero/falso .....              | 169 |
| 3. Entrega y resolución de casos prácticos ..... | 170 |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| iV. materiales [sesión Práctica n.º 11 (i y ii)] .....                             |     |
| 172                                                                                |     |
| 1. <i>Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación</i> .....    | 172 |
| 2. <i>Ley de sociedades profesionales (selección de preceptos)</i> .....           | 188 |
| SESIÓN DUODÉCIMA. LA RESPONSABILIDAD                                               |     |
| EXTRACONTRACTUAL .....                                                             | 193 |
|                                                                                    |     |
| i. sesión teórica n.º 12 .....                                                     |     |
| 193                                                                                |     |
|                                                                                    |     |
| ii. sesión Práctica n.º 12 (i) .....                                               |     |
| 193                                                                                |     |
| 1. <i>Actividad. Supuestos de responsabilidad</i> .....                            | 193 |
| 2. <i>Entrega y resolución de casos prácticos</i> .....                            | 194 |
|                                                                                    |     |
| iii. sesión Práctica n.º 12 (ii) .....                                             |     |
| 196                                                                                |     |
| 1. <i>Actividad: supuestos de responsabilidad</i> .....                            | 196 |
| 2. <i>Entrega y resolución de casos prácticos</i> .....                            | 197 |
|                                                                                    |     |
| iV. materiales [sesión Práctica n.º 12 (i y ii)] .....                             |     |
| 199                                                                                |     |
| 1. <i>Esquema de recapitulación</i> .....                                          | 199 |
| 2. <i>Texto refundido ley consumidores (preceptos sobre responsabilidad)</i> ..... | 201 |

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### SESIÓN DECIMOTERCERA. DERECHOS REALES ..... 205

i. sesión teórica n.º 13 .....  
205

ii. sesión Práctica n.º 13 (i) .....  
205

1. *Actividad: tipos de derechos reales* ..... 205

2. *Grupos de trabajo* ..... 205

iii. sesión Práctica n.º 13 (ii) .....  
207

1. *Actividad. Identificación de conceptos jurídicos* ..... 207

2. *Taller: análisis de nota simple* ..... 208

3. *Grupos de trabajo* ..... 210

iv. materiales [sesión Práctica n.º 13 (i y ii)] .....  
211

1. *Ley Hipotecaria (selección de preceptos)* ..... 211

2. *Reglamento Hipotecario (art. 179)* ..... 225

3. *Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 692)* ..... 225

### SESIÓN DECIMOCUARTA. FAMILIA Y SUCESIONES ..... 227

i. sesión teórica n.º 14 .....

227

ii. sesión Práctica n.º 14 (i) .....

227

1. *Grupos de trabajo. Régimen económico matrimonial* ..... 227

2. *Grupos de trabajo. Capacidad para testar* ..... 228

3. *Actividad: caracteres y tipos de testamentos* ..... 228

iii. sesión Práctica n.º 14 (ii) .....

229

1. *Entrega y resolución de caso práctico. Régimen económico matrimonial* ..... 229

2. *Taller: sucesión hereditaria* ..... 230

solucionario.....

## PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN

El Manual de ejercicios prácticos que el lector tiene entre sus manos es fruto de la experiencia docente llevada a cabo en la Universidad Carlos III durante el curso 2008-2009. En dicho curso académico, y de acuerdo con el RD

1.393/2007 que obliga a las Universidades españolas a adaptar sus planes de estudio al Espacio Europeo de Educación Superior, se comenzaron a implantar en la mencionada Universidad los nuevos Títulos de Grado que vienen a sustituir a las anteriores Licenciaturas. Ello nos obligó a adoptar la teóricamente

«novedosa» metodología docente derivada del denominado modelo «Bolonia».

A mí, particularmente, como coordinadora de la asignatura «Introducción al

Derecho Patrimonial», que debía impartirse en distintas titulaciones, me correspondió la tarea de organizar la docencia de la asignatura conforme a los nuevos planes de estudio. El resto de las autoras de este Manual han impartido también clases teóricas y prácticas de la mencionada asignatura en los nuevos Títulos de Grado. Por

ello, la obra que ahora se presenta está basada en la experiencia desarrollada y obtenida durante el pasado curso académico y no pretende ofrecer supuestas innovaciones fundadas en hipótesis pedagógicas carentes de base empírica.

Como se sabe, el Espacio Europeo de Educación Superior centra su objetivo en el proceso de aprendizaje del alumno, y, presta atención primordial a las

«competencias, destrezas y habilidades» que el alumno pueda adquirir, constituyendo la obtención de conocimientos sólo una parte de los objetivos de la enseñanza universitaria.

Los nuevos Títulos de Grado tienen, todos ellos, 240 créditos. Pero si con

anterioridad un crédito equivalía a 10 horas de clase, los créditos ECTS representan, no las horas de clase recibidas por el alumno, sino el número de horas de trabajo que dedica a la asignatura. Un crédito ECTS supone, en teoría, 25

horas de trabajo del alumno de las cuales sólo 7 se corresponden con horas de clase presencial. Esto significa que los 6 créditos que componen cada una de las distintas asignaturas (cuando se trata de asignaturas de formación básica, cfr.

art. 12.5 RD 1.393/2007) suponen en realidad 42 horas de clase.

Pues bien, tomando como punto de partida lo expresado, en la Universidad

Carlos III las clases en los nuevos Títulos de Grado se han articulado de la siguiente manera: Cada cuatrimestre se compone de 14 semanas lectivas, impar-

tiéndose semanalmente 3 horas de clase por cada asignatura. De estas 3 horas de clase una hora y media se corresponde con la tradicional clase teórica o magistral. La hora y media restante ha de tener una marcada orientación práctica, a fin de que el alumno pueda adquirir las aludidas «competencias, destrezas y habilidades», y en ellas ha de exigirse al alumno la realización de ejercicios y casos prácticos que permitan la evaluación continua de su actividad. Para ello se combina el trabajo presencial en las aulas con otras tareas dirigidas por el profesor, que computarán, todas ellas, como parte de la nota final. Dado que el

[11]

12

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

nuevo sistema implica potenciar la evaluación continua como medio de fomen-

tar el proceso de «autoaprendizaje» del alumno, se ha establecido como regla que el valor del examen cuatrimestral en ningún caso puede computar más de



un 60 por 100 de la nota final.

El presente Manual de ejercicios prácticos se adapta el esquema que se aca-

ba de exponer, si bien, antes de pasar a explicar la estructura del mismo, conviene advertir que en esta Universidad la asignatura «Introducción al Derecho Patrimonial» ha sido configurada como una asignatura de Formación Básica

(vid. art. 12.5 RD 1.393/2007, en relación con el anexo II) en todos los Grados del llamado «Bloque Económico», que se integra a su vez en la Rama de Ciencias Sociales y Jurídicas. Se trata, por tanto, de una asignatura de 6 créditos que se imparte en los Grados de Administración y Dirección de Empresa; Economía; Contabilidad y Finanzas y Turismo, y en todos ellos en el primer cuatrimestre del primer curso.

A lo largo del curso 2008-2009 las clases de esta asignatura se han desarrollado, en los distintos Grados, de la manera indicada. Dado que sólo era posible impartir 14 sesiones de clases teóricas, de hora y media de duración cada una, se intentó reducir el programa de la asignatura a un número lo más cercano

posible a 14 lecciones, de forma que en cada clase magistral pudiera explicarse aproximadamente una lección. A cada sesión de clase teórica le ha correspondido una sesión práctica en la que los alumnos han debido solucionar problemas prácticos, realizar ejercicios, contestar a cuestionarios, etc., sobre temas directamente los contenidos teóricos de la clase magistral.

De acuerdo con el esquema expresado, el presente Manual, que como se ha

dicho, se basa en la experiencia obtenida el pasado curso, se ha estructurado como sigue: En primer lugar se hace constar el contenido de la Sesión Teórica correspondiente a cada semana lectiva, mediante la transcripción de la lección del programa que es objeto de explicación en dicha Sesión. A continuación se describe el contenido de la Sesión Práctica relativa a esa Sesión Teórica, especificándose el alumno en dicha clase práctica. Para cada Sesión Teórica se han elaborado dos posibles Sesiones Prácticas, de diverso contenido. Se ha hecho así porque, de este modo, el alumno que utilice este Manual como «libro de ejercicios», tendrá a su disposición material añadido que le puede servir como objeto de estudio complementario. Pero también porque

ello permite dotar esta obra de mayor versatilidad como posible guía del profesor que deba en el futuro adaptar la docencia al nuevo sistema.

Las tareas que han de realizar los alumnos en cada Sesión Práctica no se

corresponden siempre con la tradicional resolución de «casos prácticos». Se ha intentado diversificar el material de forma que, por una parte, se potencie el trabajo en grupo y la participación en clase; por otra parte, pueda contarse con instrumentos

que permitan al alumno adquirir las mencionadas «habilidades»

y «destrezas» a que se orienta el modelo europeo; y por último, se proporcionen mecanismos de evaluación continua que sean adecuados.

Con esta última finalidad dos de las Sesiones Prácticas, tienen como conte-

nido la realización de un « *Cuestionario de autoevaluación*», que puede ser utilizado para contabilizar un porcentaje de la nota final. Se trata de un test de 20

## PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN

13

preguntas que los alumnos han de contestar en clase y entregar al profesor, explicándose a continuación en la misma sesión el porqué de las soluciones

correctas o incorrectas. Aunque inicialmente dudamos sobre si debíamos incluir en este Manual las soluciones de los mencionados cuestionarios —porque su

inclusión, como es lógico, impide el empleo de los mismos en el futuro— finalmente optamos por añadirlas en un apéndice final. La razón de esta decisión es que con ello se proporciona al alumno un importante instrumento para comprobar sus conocimientos sobre la asignatura, que le puede servir, asimismo, como instrumento de estudio de la misma.

En cuanto al resto de las sesiones, algunas de ellas se han denominado « *Grupos de trabajo*». Consisten en la resolución de uno o varios supuestos prácticos, pero la particularidad es que dicha tarea deben realizarla los alumnos directamente en clase. Los asistentes se dividirán en grupos de aproximadamente cuatro alumnos que deberán analizar conjuntamente uno o varios supuestos que se les entregan en esa sesión, debatiéndose entre todos ellos y con ayuda del profesor la solución más adecuada.

Otras sesiones se corresponden con la tradicional « *Entrega y resolución de casos prácticos*». Se trata de que los alumnos, con anterioridad a la Sesión práctica, resuelvan por escrito y de forma motivada un caso real o ficticio, que deberán entregar al profesor, computándose la puntuación obtenida por el alumno en cada uno de esos ejercicios prácticos —que forman parte de la «evaluación continua» del alumno— como un porcentaje de la nota final.

La mayoría de los supuestos prácticos que han de resolver los alumnos, ya

sea en la clase presencial (Grupos de Trabajo), ya con anticipación a la misma (Entrega y resolución de casos prácticos), se basan en casos reales extraídos de

sentencias. No obstante, dado que ésta es una asignatura de carácter introductorio, destinada a estudiantes que no cursan el Grado en Derecho, se ha intentado por lo general simplificar los hechos de los supuestos litigiosos para facilitar la comprensión de los alumnos y centrar la resolución del problema en las cuestiones fundamentales. De ahí que, cuando se citan las correspondientes resoluciones judiciales, se indique con frecuencia que el supuesto «se basa» o «se inspira» en tal o cual sentencia.

Existe, por otra parte, un tercer tipo de tarea a desarrollar por los alumnos, que hemos denominado «*Actividades en grupo*» para diferenciarlas de los llamados «Grupos de Trabajo», ya que no consisten en la resolución en clase de un supuesto práctico, sino que abarcan la realización de ejercicios de diversa naturaleza, como puede ser la lectura de sentencias a partir de las cuales deben re-llenar cierto cuestionario, la resolución de un crucigrama (obviamente relativo a conceptos jurídicos), o el análisis de un modelo de folio registral.

Por último se han organizado «*talleres*» de redacción de contratos. Se pretende con ello tanto que el alumno se familiarice con la estructura formal propia de un contrato como que reflexione acerca de las estipulaciones que habitualmente se incluyen en las distintas modalidades contractuales. De esta forma se permite al alumno estudiar el contenido del contrato desde un punto de vista eminentemente práctico y cercano a la realidad. En cada «taller» los alumnos, individualmente o en grupo, deberán redactar un contrato que contenga las

14

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

cláusulas que se les especifican, tomando como base los formularios que se les adjuntan como «*Materiales*» en este mismo Manual.

Hay que observar que la filosofía del modelo «Bolonia» impone una notable reducción de contenidos teóricos. En consecuencia, el profesor que imparte

clases magistrales deberá intentar transmitir a los alumnos las ideas elementales acerca de la institución a estudiar, pero difícilmente podrá profundizar en detalle en las distintas unidades del programa. Para ahondar en el contenido de la asignatura será necesario servirse de las sesiones o clases prácticas que adquieren, de este modo, una especial relevancia.

Por tal motivo, al elaborar el contenido de las Sesiones Prácticas que con-

formen este Manual se ha intentado que puedan servir tanto para profundizar en aquellas cuestiones de mayor interés que sólo pueden analizarse superficialmente en la clase teórica, como para estudiar determinados temas o cuestiones que ni siquiera pueden llegar a abordarse en aquélla. Por ejemplo, dado que en el programa de esta asignatura de «Introducción al Derecho patrimonial» —que se adjunta íntegramente a

continuación— se ha suprimido toda referencia a las

«Garantías de la obligación», y, por consiguiente, a figuras como las «arras» o la «cláusula penal», se utiliza una de las Sesiones Prácticas, en la que los alumnos deben redactar sendos contratos de compraventa que incluyen, respectivamente, estipulaciones relativas a la entrega de arras confirmatorias y a la incorporación de una cláusula penal, como mecanismo a través del cual puedan

analizarse dichas figuras. O, por poner otro ejemplo, dado que cuando, en el tema 2 del Programa, se habla del comienzo y fin de la personalidad, apenas hay tiempo para detenerse en el estudio de la declaración de fallecimiento, se incorpora un caso práctico a través del cual puede estudiarse el régimen jurídico y efectos de esta institución.

Aunque quien suscribe se ha encargado de coordinar los trabajos de elabo-

ración de este Manual, y el conjunto del material ha sido supervisado por todas las autoras, es de señalar que la profesora Susana Espada ha elaborado las Sesiones Prácticas número 1, 2 y 4; la profesora Sara Martín se ha encargado de las Sesiones Prácticas número 5, 6 y 7; las Sesiones número 9, 11 y 12 han sido preparadas por la profesora Yolanda Bergel y yo misma me he encargado de las Sesiones número 3, 10 y 13. Tanto los formularios de contratos como los modelos de estatutos de asociación y fundación que se incluyen en los «Materiales»

de las correspondientes Sesiones Prácticas han sido redactados igualmente por quien escribe, por lo que los posibles errores que puedan presentar son a mí imputables. Los modelos de poderes (originales) de representación han sido

conseguidos por la profesora Susana Espada. De autoría común son, en fin, los cuestionarios de autoevaluación que se insertan en este Manual, ya que han sido elaborados sobre una relación de preguntas tipo test que habíamos preparado cada una de nosotras, aunque dos de ellas han sido tomadas de un test redactado por J. L. Prieto. El supuesto número 2 de la Sesión Práctica número 6 (1), sobre pago por tercero, se inspira en un ejemplo que suele utilizar el profesor P. del Olmo al explicar dicha institución.

Para finalizar sólo me resta decir que deseamos que la presente obra sea de utilidad tanto para los alumnos que en el futuro deban estudiar la asignatura,

## PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN

15

quienes esperamos puedan utilizarlo como material básico a través del cual

desarrollar las clases prácticas correspondientes, como para los profesores que hayan de impartirla, quienes esperamos, asimismo, que encuentren en él inspiración para llevar a cabo la futura adaptación de la docencia al sistema derivado del EEES.

maría José santos morón

## PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN

A continuación presentamos la nueva edición de los *Ejercicios y Materiales de Derecho civil Patrimonial (adaptados al EEES)*.

El presente Manual conserva la estructura del anterior: se prevén dos sesiones prácticas —con diferente contenido— para cada sesión teórica y en las sesiones prácticas se incluyen tareas de diferente naturaleza que se identifican bajo la denominación «Entrega y Resolución de casos prácticos», «Grupos de Trabajo» «Talleres» o «Actividades». En la Sesión número 8 se incorpora un «cuestionario de autoevaluación» como en la edición anterior —aunque en esta ocasión, siguiendo el consejo de algunos colegas, no se adjuntan las soluciones al mismo — pero en la Sesión número 14 se ha optado por incluir, además de un

pequeño cuestionario, otro tipo de tareas, relativas a los dos últimos temas del programa (Familia y Sucesiones).

Aunque no es fácil innovar en este ámbito, hemos intentado mantener el espíritu de la primera edición y proponer ejercicios que no se limiten a la tradicional resolución de casos prácticos (bien para resolver directamente en clase —«Grupos de Trabajo»— bien para hacerlo previamente y debatir en clase la solución —«Entrega y Resolución de casos prácticos»—).

Así, como novedad, se han incorporado Esquemas de recapitulación de los contenidos del curso, que sirven en unos casos como complemento para resolver determinados ejercicios (v. gr., «Esquema de Estudio de la Ineficacia», «Esquema sobre Responsabilidad Extracontractual») y en otros constituyen un ejercicio más, pues los alumnos deben completarlos con los contenidos o expresiones omitidos (v. gr., «Esquema de recapitulación sobre capacidad jurídica y de obrar», «Esquema de recapitulación sobre tipos de Derechos reales»...).

En relación con los «Talleres», se incluyen algunos dirigidos a constituir una fundación o una asociación así como a redactar un poder de representación.

Pero en el apartado relativo a contratos se proponen dos modalidades de talleres: una que consiste en redactar un contrato conforme a ciertas condiciones que se

proporcionan, y otra que tiene como objeto el análisis y comentario del contenido de un contrato de acuerdo con las preguntas que se formulan.

Por otra parte, entre las actividades propuestas se encuentra una considerable variedad de «mini casos», relativos a situaciones muy concretas, a través de los cuales se pretende que los alumnos identifiquen tipos de obligaciones, tipos de contratos, supuestos de responsabilidad extracontractual..., de forma que adquieran agilidad a la hora de aplicar sus conocimientos a la resolución de problemas prácticos y se familiaricen con la metodología del caso.

Al igual que en la primera edición los ejercicios prácticos van acompañados de Materiales. Además de la legislación especial cuya consulta se considera necesaria para realizar las actividades propuestas se incluyen los modelos de estatutos de asociaciones y fundaciones que ya existían en la edición anterior. A ello se han añadido nuevos modelos de poder de representación y algunos formula-

[16]

## PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN

17

rios de contratos, además de los esquemas a los que se ha hecho referencia con anterioridad.

Por lo demás, la profesora Susana Espada ha elaborado las Sesiones Prácti-

cas números 1, 2 y 4; la profesora Sara Martín las Sesiones Prácticas números 5, 6 y 7; la profesora Yolanda Bergel las sesiones números 9, 11 y 12, y yo misma, además de encargarme de la coordinación de la obra, he preparado las sesiones números 3, 10, 13 y 14.

Deseamos que el presente Manual sea de utilidad tanto para los alumnos

como para los profesores que impartan esta misma asignatura u otra similar, particularmente ahora que la mayoría de las Universidades españolas han adaptado — o están adaptando— sus estudios a los nuevos títulos de Grado.

maría José santos morón

## PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN

Presentamos la nueva edición de los *Ejercicios y Materiales de Derecho civil Patrimonial (adaptados al EEES)*.

El Manual conserva la estructura de ediciones anteriores pero se han reno-

vado todos los casos prácticos y actividades ofrecidas, intentando mantener el carácter innovador de los ejercicios planteados.

Se incluyen, además de los tradicionales supuestos prácticos, talleres de redacción o análisis de documentos legales, esquemas y actividades de recapitulación y otro tipo de ejercicios dirigidos a repasar conceptos o caracterizar instituciones jurídicas, como sopas de letras, relaciones entre conjuntos, etc. Al final del Manual se ha incluido un «solucionario» que ofrece respuesta a este último tipo de actividades, así como al cuestionario de autoevaluación de la sesión octava.

Los ejercicios prácticos van acompañados de «*Materiales*», básicamente formularios de documentos legales y legislación necesaria para realizar las actividades propuestas. En esta ocasión se ha ampliado la normativa existente en ediciones anteriores. Se ha añadido una selección de preceptos del TRLC, necesarios para resolver ciertas cuestiones relativas a la protección de los consumidores que se ha considerado conveniente introducir en esta edición. También se añaden algunos preceptos de la ley del Mercado de Valores y de la ley de Sociedades Profesionales por una razón similar.

En cuanto a las autoras, la profesora Susana Espada, que no ha podido

colaborar en esta edición, ha sido sustituida por la profesora Natalia Mato Pacín. La profesora Mato se ha encargado de las sesiones números 1, 2 y 4. La profesora Sara Martín de las Sesiones 5, 6 y 7; la profesora Yolanda Bergel ha elaborado las sesiones 9, 11 y 12, y yo misma, además de ocuparme de la coordinación, he preparado las sesiones 3, 10, 13 y 14.

Deseamos que esta obra sea de utilidad tanto para alumnos como para profesores de ésta u otra asignatura de contenido similar.

maría José santos morón

[18]

## PROGRAMA DE LA ASIGNATURA

### INTRODUCCIÓN Y DERECHO DE LA PERSONA

1. introducción.—el derecho Patrimonial como Parte del derecho  
ciVil.—el orden Público económico: el derecho a la libertad de  
emPresa.—la Planificación estatal de la actiVidad económica.—la  
iniciatiVa Pública en la actiVidad económica.

2.

derecho de la Persona: la Personalidad Jurídica.—comienzo y fin de la Personalidad.—caPacidad Jurídica y caPacidad de obrar.—las Personas Jurídicas. la rePresentación.

## CONTRATOS. OBLIGACIONES

3. el contrato: concePto y clases.—la autonomía de la Voluntad. elementos del contrato.—la formación del contrato.—el contrato con condiciones generales.

4. la interPretación e integración del contrato.—eficacia entre las Partes y frente a terceros.—la ineficacia del contrato: anulabilidad, nulidad y rescisión.

5. efectos del contrato: la obligación.—concePto y elementos. clases de obligaciones.—las obligaciones con Pluralidad de sujetos.—la relación obligatoria sinalagmática.

6. el cumPlimiento de las obligaciones.—el Pago: sujetos, requisitos objetivos, momento y lugar del cumPlimiento.—formas especiales de cumPlimiento: dación en Pago y cesión de bienes a los acreedores.—la mora del acreedor: el ofrecimiento de Pago y la consignación.

7. formas de extinción de las obligaciones distintas del Pago: a) *La condonación*. b) *La confusión*. c) *La compensación*. d) *La novación*.—la modificación de las obligaciones: cesión del crédito y subrogación

Por Pago.

8. el incumPlimiento de las obligaciones. tipos de incumPlimiento: a) *Incumplimiento total*; b) *Cumplimiento defectuoso*; c) *La mora del deudor*.—la imPutación del incumPlimiento: el dolo y culpa.—suPuestos de incumPlimiento sin resPonsabilidad del deudor: el caso fortuito y la fuerza mayor.—la acción de cumPlimiento.—la



responsabilidad del deudor.—la resolución de las obligaciones sinalagmáticas.

9. contratos en Particular i: compraVenta y Permuta. donación. arrendamiento de cosas. Préstamo y comodato.

10. contratos en Particular ii: arrendamiento de servicios. contrato de obra. mandato. sociedad. fianza.

[19]

20

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### RESPONSABILIDAD CIVIL

11. la responsabilidad civil extracontractual: Presupuestos de la obligación de reparar.—la obligación de reparar el daño causado.—responsabilidad subjetiva y objetiva.—la responsabilidad por hecho ajeno: especial consideración a la responsabilidad del empresario por los hechos de sus dependientes.

### DERECHO DE COSAS

12. las cosas y los bienes.—los derechos reales: concepto y caracteres distintivos.—clases de derechos reales.—la adquisición de los derechos reales.—el registro de la propiedad.

13. la propiedad privada.—las llamadas propiedades especiales.—los derechos reales de garantía: en especial la hipoteca inmobiliaria.

### DERECHO DE FAMILIA Y SUCESIONES

14. la organización patrimonial del matrimonio.—las capitulaciones matrimoniales.—la sociedad legal de gananciales.—el régimen

de separación de bienes y otros.

15. la sucesión Por causa de muerte.—el testamento.—la legítima.—la sucesión intestada.

## SESIÓN PRIMERA

### INTRODUCCIÓN. DERECHO DE LA PERSONA<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 1: INTRODUCCIÓN.

##### DERECHO DE LA PERSONA

Explicación de los temas 1 y 2.

*Tema 1:* introducción.—el derecho Patrimonial como Parte del derecho civil.—el orden Público económico: el derecho a la libertad de empresa.—la Planificación estatal de la actividad económica.—la iniciativa Pública en la actividad económica.

*Tema 2:* derecho de la Persona: la Personalidad Jurídica.—comienzo y fin de la Personalidad.—capacidad Jurídica y capacidad de obrar.—

las Personas Jurídicas.—la representación.

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 (I)

1. entrega y resolución de casos Prácticos sobre capacidad Jurídica y capacidad de obrar

*El alumno resolverá el caso práctico propuesto y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

Paula, de 14 años de edad, se ha convertido en una conocida *youtuber* e *influencer* gracias a su canal en esta plataforma, en el que realiza recomendaciones de libros, canciones y películas para adolescentes. Sus cuentas en *YouTube*, *Twitter* y *Facebook* le reportan cuantiosos ingresos derivados de sus más de millón y medio de suscriptores y las colaboraciones con marcas.

1. ¿Puede ser Paula titular del patrimonio formado por los ingresos de su actividad como *influencer* a pesar de tener 14 años de edad?

2. Una de sus tías le dona un pequeño local para que pueda desarrollar allí su actividad en mejores condiciones que en casa. ¿Podrá Paula aceptar y ser propietaria de este bien inmueble?

3. Sus comienzos cuando abrió su cuenta en la plataforma de vídeos, a los

12 años, fueron un poco accidentados. Sin darse cuenta, en lugar de abrir un perfil básico se hizo una cuenta en *Google AdWords* (servicio de publicidad pa-

1 Sesión elaborada por Natalia Mato Pacín.

[21]

22

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

gada de *Google*), aportando los datos que le pidieron (concretamente: una cuenta de correo, una cuenta corriente —la que le habían abierto sus padres para ahorrar— y el sitio web que pretendía promocionar). Tras un par de meses de cargos en la cuenta bancaria de 30 euros, las cantidades se incrementaron de golpe hasta acumular un total de 100.000 euros de deuda. ¿Este contrato de

publicidad celebrado por Paula es válido?

4. Paula, que ya ha cumplido 16 años de edad, quiere vivir más «a su aire»

y salir de casa de sus padres. Por ello decide alquilar un piso. ¿Sería válido en algún caso este contrato de arrendamiento? ¿Y si decidiera comprarse una casa, para lo que tuviera que pedir un préstamo al banco, constituyendo una hipoteca en garantía de su devolución sobre el local que le había donado su tía? ¿En algún caso serían válidos estos contratos de compraventa de la casa, por un lado, y de préstamo con garantía hipotecaria, por otro?

5. Paula conoce en una feria del libro para adolescentes a Mateo, de su

misma edad. Se enamoran y en algunas de sus conversaciones hablan de casar-

se. ¿Sería esto posible?

6. Un día escribe en un papel a quién le gustaría que fueran a parar sus

bienes en el caso de que falleciera. ¿Sería válido este testamento?

*Preceptos aplicables: artículos 30, 46, 162, 164, 314, 317, 319, 320, 322, 323, 324, 663, 688 y 1.263 Código civil.*

2. taller: constitución de una asociación

*Constituyan una Asociación conforme a los hechos que se expresan a continuación, tomando como referencia el modelo que se adjunta en el apartado relativo a Materiales, y respondan a las cuestiones que se plantean después.*

Una serie de pequeñas y medianas empresas de Getafe deciden unirse y

constituir una asociación sin ánimo de lucro para el intercambio y defensa de las ideas empresariales y el impulso de actividades de emprendimiento. Pretenden dar a conocer sus actividades y organizar cursos de emprendimiento a fin de fomentar la iniciativa empresarial, particularmente entre los jóvenes. Todo ello con el objetivo de mejorar la competitividad y estimular el tejido empresarial e industrial de calidad como fuente generadora de empleo. Los beneficiarios serán los empresarios, actuales y potenciales, de la localidad y la propia sociedad de Getafe. El patrimonio con el que se pretende constituir la asociación es de 10.000 euros, aportados por los socios fundadores, y quieren que los socios paguen una cuota anual de 100 euros.

Las empresas les han encomendado la constitución de esta Asociación.

Constituyan una Asociación conforme a los datos señalados. ¿Cuáles son las

2 El testamento escrito de puño y letra y firmado por testador, cumpliendo determinados requisitos, se denomina testamento ológrafo.

## SESIÓN PRIMERA

23

formalidades para su constitución? ¿Es necesaria su inscripción en el Registro correspondiente?

A continuación, conteste a las siguientes cuestiones:

1. ¿Podría la Asociación tener como beneficiarios únicamente a sus miembros?
2. La Asociación lleva a cabo diversos eventos por los que contrae una serie de deudas. ¿En algún caso responden los asociados de estas deudas de la Asociación?
3. ¿Pueden los miembros de la asociación solicitar que se convoque la Asamblea General de forma extraordinaria?
4. Una de las PYMEs fundadoras decide dejar de pertenecer a la Asocia-

ción y reclama la cantidad de dinero que aportó inicialmente. ¿Tiene derecho a recuperarla?

5. ¿Todas las asociaciones son asociaciones de utilidad pública?

*Preceptos aplicables: artículo 22 de la Constitución y artículos 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 15, 19, 23 y 32 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo.*

3. actividad recopilatoria: capacidad Jurídica/de obrar

*Señale en los supuestos siguientes si las personas tienen capacidad jurídica y/o capacidad de obrar plena y si son válidos los actos y atribuciones que se señalan:*  
*Capacidad*

*Capacidad*

*¿Negocio*

*de obrar*

*jurídica*

*válido?*

*plena*

1. Ángel, probador de videojuegos de 17 años, vive de forma económicamente independiente de sus padres. Va al banco con la intención de pedir un préstamo con garantía hipotecaria para comprarse una casa.

2. Arturo, emancipado de 17 años de edad, compra un coche.

3. A Alejandro, de 3 años de edad, le dona su abuelo una colección de obras de arte.

4. Rebeca acude a un notario para otorgar testamento. Tiene 15 años de edad.

5. Noa tiene 10 años y compra unos cromos en una tienda del barrio.

6. Marisol, emancipada de 16 años de edad, vende un apartamento en la playa que había recibido en herencia.

7. La Asociación Amigos de la Arquitectura se acaba de constituir y quiere alquilar un local para su actividad.

8. Un notario otorga escritura de constitución de una fundación a instancia de su fundador. No consta inscripción en el Registro de Fundaciones.

24

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 (II)

#### 1. entrega y resolución de casos Prácticos

sobre caPacidad Jurídica y caPacidad de obrar

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

#### *Supuesto 1*

David, capitán de un equipo de futbol, fallece repentinamente en una concentración del equipo. David y su mujer, Elisabetta, tenían ya una hija de cuatro años y estaban esperando en ese momento un segundo hijo. En el momento del fallecimiento de David, su mujer estaba embarazada de siete meses.

1. ¿Puede recibir la hija de cuatro años bienes como herencia de su padre?

¿Puede ser considerada propietaria de dichos bienes?

2. ¿Puede recibir parte de la herencia el hijo que todavía no había nacido al fallecimiento de su padre? En su caso, ¿en qué momento se produciría la adquisición del derecho?

*Preceptos aplicables: artículos 29, 30, 744, 758 y 992 Código civil.*

## *Supuesto 2*

Lidia Betanzos, de 88 años, es propietaria de una famosa marca de cosméticos y de una de las fortunas más grandes del país. Tras muchos años viuda, comienza una relación sentimental con un fotógrafo, Francisco Bano, cuarenta años más joven que ella. Su amor le lleva a realizarle regalos muy caros, entre ellos, un apartamento en el centro de la capital. Los hijos de Lidia pretenden impugnar este contrato alegando que su madre, debido a su edad, no tiene capacidad de obrar suficiente para suscribir este tipo de contratos.

Lidia Betanzos comienza a tener al año siguiente algunos síntomas de Alzheimer, enfermedad que le es diagnosticada definitivamente cuando tiene 90 años. En ese momento Lidia decide vender una buena parte de su paquete de acciones mayoritario en la empresa de cosméticos y donar grandes cantidades de dinero a fundaciones.

La enfermedad avanza rápido y los familiares de Lidia inician un procedimiento judicial de modificación de su capacidad. Cuando Lidia acaba de cumplir los 92 años y ya tiene dificultades para reconocer incluso a sus familiares más cercanos se dicta la sentencia de modificación de su capacidad (incapacitación).

1. ¿Será impugnabile por falta de capacidad de obrar el contrato por el que Lidia dona a Francisco el apartamento en el centro de la capital?

## SESIÓN PRIMERA

25

2. ¿Y la venta de las acciones y las donaciones a personas jurídicas sin fin de lucro?

3. ¿Podrá Lidia contratar válidamente a partir de la sentencia de modificación de su capacidad? A la vista de su estado de salud, ¿qué medida tomará el juez en la sentencia para suplir las limitaciones a su capacidad?

*Preceptos aplicables: artículos 199, 200, 215, 216, 222 y 1.263 Código civil.*

2. taller: constitución de una fundación

*Constituyan una Fundación conforme a los hechos que se expresan a continuación, tomando como referencia el modelo que se adjunta en el apartado relativo a*

*Materiales, y respondan a las cuestiones que se plantean después.*

D. Alejandro Pizarro, fundador y socio mayoritario de PIZARRO, S. A., una empresa inmobiliaria y de la construcción, está interesado en constituir una fundación con el mismo nombre (Fundación Pizarro) para la mejora de la educación y el fomento de la investigación. Para ello ha pensado disponer inicialmente de dos edificios y la suma de 200.000 euros.

Dado que se trata de un proyecto personal, le gustaría que la Fundación estuviera vinculada a la familia de tal modo que, en el caso de que se extinguiera, el patrimonio resultante tras la liquidación fuera a parar a sus descendientes.

*Constituida la fundación, responda a las siguientes preguntas:*

1. Del supuesto de hecho se desprende que D. Alejandro Pizarro es el fundador pero, ¿podría serlo la sociedad PIZARRO, S. A.? ¿Qué formalidades se tienen que cumplir para constituir la fundación?
2. ¿Cumple la Fundación Pizarro proyectada por D. Alejandro con los requisitos para ser este tipo de persona jurídica? Analice los elementos principales que la definen y si se cumplen en este supuesto.
3. ¿Podrá constar en los estatutos de la Fundación su deseo de que los bienes pasen a sus descendientes en el caso de extinción de la persona jurídica?
4. La Fundación Pizarro, una vez constituida, decide acondicionar los edificios como centros de formación y enseñanza y contratar personal para que imparta cursos y conferencias. ¿Puede hacerlo? ¿Y si fuera requisito para acceder a los cursos ser de la familia Pizarro?
5. ¿Podría cobrar un precio a los estudiantes por matricularse en los cursos?

*Preceptos aplicables: artículos 2, 3, 4, 8 a 12, 24, 26 y 33 Ley 50/2002, de 26 de diciembre.*

26

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### 3. actividad recopilatoria: Personas Jurídicas



*Rellene el siguiente cuadro recopilatorio con las características más importantes del régimen jurídico de asociaciones y fundaciones:*

*Asociación*

*Fundación*

**Norma que la regula**

**¿Persona jurídica?**

SI/NO

SI/NO

**Definición**

**¿Tiene socios?**

SI/NO

SI/NO

**¿Quién puede constituir?**

a) Solo Personas físicas

b) Solo personas jurídicas

c) Personas físicas y jurídicas

**Fines que puede perseguir**

**¿Puede tener ánimo de lucro?**

SI/NO

SI/NO

**Documentos necesarios para su constitución**

**Registro correspondiente**

**¿Es necesaria su inscripción en el Registro para su**

SI/NO

SI/NO

**existencia?**

## **Órgano de gobierno y representación**

### **IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 (I Y II)]**

#### **1. modelo de estatutos de asociación**

##### *Denominación*

*Artículo 1.* La asociación que se constituye en este acto, como entidad sin ánimo de lucro (en su caso: de carácter cultural, benéfico, de defensa del medio ambiente...) se denomina... Dicha asociación se registrará por los presentes Estatutos y por la LO 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de asociación.

### **SESIÓN PRIMERA**

27

##### *Fines*

*Artículo 2.* La Asociación tiene como fines .....

(V. gr.: — Desarrollar y promover la danza folklórica de la región de .....

— Defender el medio ambiente y en particular el ecosistema propio de la comarca de .....).

##### *Actividades*

*Artículo 3.* Para el cumplimiento de estos fines se realizarán las siguientes actividades:

(V. gr.: — Organizar un festival anual de danza folklórica; impartir clases gratuitas de danza a menores de edad .....

— El estudio y observación de las especies animales protegidas que habitan en .....).

##### *Domicilio y ámbito*

*Artículo 4.* La Asociación establece su domicilio social en c/.....

de ..... Su ámbito de actuación comprende ..... (*Especificar si se trata de todo el territorio español, el de una comunidad autónoma o el de varias comunidades ya que es necesario para determinar el Registro de asociaciones competente. Cfr. arts. 25 y 26 LODA.*)

### *Órganos de gobierno y representación de la Asociación*

*Artículo 5.* Los órganos de gobierno y representación de la Asociación son, respectivamente, la Asamblea General y la Junta Directiva.

### *Asamblea General*

*Artículo 6.* La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno de la Asociación y estará integrada por todos los asociados (*cfr. art. 11.3 LODA*).

La Asamblea General deberá reunirse al menos una vez al año en sesión

ordinaria. Podrá reunirse en sesión extraordinaria cuando así lo acuerde la Junta Directiva en atención a los asuntos que deba tratar o cuando lo solicite por escrito al menos la décima parte de los asociados.

*Artículo 7.* Las convocatorias de las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se harán por escrito, expresando el lugar, día y hora de la reunión, así como el orden del día. Entre la convocatoria y el día señalado para la celebración de la Asamblea en primera convocatoria habrán de mediar al

28

### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

menos ..... días, pudiendo asimismo hacerse constar si procediera la fecha en que se reunirá la Asamblea en segunda convocatoria, sin que entre una y otra pueda mediar un plazo inferior a .....

Por razones de urgencia podrán reducirse los mencionados plazos.

*Artículo 8.* Las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria cuando concurren a ellas, presentes o representados, al menos un tercio de los asociados con derecho a voto; en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de concurrentes.

Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de votos de las personas pre-

sentes o representadas, salvo en los supuestos de modificación de estatutos, disolución de la asociación, disposición o enajenación de bienes o remuneración de los miembros de la Junta Directiva, en los que será necesaria una mayoría de 2/3 (60

por 100; 55 por 100...) de votos de las personas presentes o representadas, decidiendo en caso de empate el voto de calidad del Presidente, o de quien haga las veces [vid. lo establecido en art. 12.d) LODA].

*Artículo 9.* Son facultades de la Asamblea General:

- Nombrar a los miembros de la Junta Directiva.
- Aprobar la gestión de la Junta Directiva.
- Examinar y aprobar las cuentas de la asociación y los presupuestos anuales.
- Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias a abonar por los socios.
- Expulsar a los socios a propuesta de la Junta Directiva.
- Decidir sobre la disposición y enajenación de bienes pertenecientes a la asociación.
- Decidir sobre la solicitud de declaración de utilidad pública y la constitución o integración de federaciones.
- Modificar los estatutos.
- Disolver la asociación.

*Junta Directiva*

*Artículo 10.* La Junta Directiva es el órgano de representación que gestiona y representa los intereses de la Asociación de acuerdo con las disposiciones y directivas de la Asamblea General. Estará formada por (v. gr.: un Presidente, un Secretario, un Tesorero y 3 Vocales designados por la Asamblea General).

Todos los cargos deberán recaer en asociados mayores de edad, en pleno uso de sus derechos civiles que no estén incurso en motivos de incompatibilidad legalmente establecidos (vid. art. 11.4 LODA).

Su mandato tendrá una duración de ..... años y podrán//no podrán ser objeto de reelección.

SESIÓN PRIMERA

29

*Artículo 11.* Es función de la Junta Directiva dirigir las actividades de la asociación y

llevar la gestión administrativa y económica de la misma. Son

también funciones de la Junta Directiva:

- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- Elaborar el presupuesto anual que deberá someter a la aprobación de la Asamblea junto con las cuentas anuales.
- Resolver sobre la admisión de nuevos asociados.
- Delegar en cualquiera de sus miembros la ejecución de determinados acuerdos o la realización de ciertas gestiones.
- Cualquier otra facultad que no sea de la exclusiva competencia de la Asamblea General.

La Junta Directiva se reunirá previa convocatoria, cuantas veces lo determine su Presidente y a petición de ..... de sus miembros. Quedará constituida cuando asista la mitad más uno de sus miembros y para que sus acuerdos sean válidos deberán ser adoptados por mayoría de votos. En caso de empate, será de calidad el voto del Presidente o de quien haga sus veces.

### *El Presidente*

*Artículo 12.* El presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- Representar a la Asociación ante toda clase de organismos públicos y privados.
- Convocar, presidir y levantar las sesiones que celebre la Asamblea General y la Junta Directiva.
- Ordenar pagos y autorizar con su firma documentos, actas y correspondencia.
- Adoptar medidas urgentes necesarias para la marcha de la Asociación, sin perjuicio de dar cuenta posteriormente a la Junta Directiva.

### *El Secretario*

*Artículo 13.* El Secretario recibirá y tramitará las solicitudes de ingreso y

tendrá a su cargo la dirección de los trabajos puramente administrativos de la Asociación.

#### *El Tesorero*

*Artículo 14.* El Tesorero recaudará los fondos pertenecientes a la asociación, llevará la contabilidad de la misma y dará cumplimiento a las órdenes de pago que expida el Presidente.

30

### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

#### *Los Vocales*

*Artículo 15.* Los Vocales tendrán las obligaciones propias de su cargo como miembro de la Junta Directiva y así como las que nazcan de las delegaciones o comisiones de trabajo que la propia Junta les encomiende.

#### *De los asociados*

##### *Requisitos para asociarse*

*Artículo 16.* Podrán pertenecer a la Asociación aquellas personas mayores de edad, con capacidad de obrar y no sujetas a condición legal que lo impida, que tengan interés en el desarrollo de los fines de la Asociación.

Quienes deseen formar parte de la Asociación lo solicitarán por escrito dirigido al Presidente, que dará cuenta a la Junta Directiva, que resolverá sobre la admisión o la inadmisión del solicitante.

##### *Pérdida de la condición de asociado*

*Artículo 17.* Los asociados tienen derecho a separarse voluntariamente de la asociación en cualquier tiempo, presentando al efecto escrito dirigido al Presidente de la Asociación (*vid. art. 23.1 LODA*).

Se podrá sancionar con la pérdida de la condición de asociado a aquellos

que incumplan sus obligaciones económicas y dejen de satisfacer las cuotas

periódicas y a aquellos que cometan actos que les hagan indignos de seguir

perteneciendo a la asociación. En estos casos la expulsión irá precedida de un expediente en el que el interesado deberá ser oído e informado de los hechos que pueden dar lugar a tal sanción. El acuerdo que se adopte deberá ser, en todo caso, motivado [*vid. lo dispuesto en art. 21. c ) LODA*].

## *Derechos de los asociados*

*Artículo 18.* Son derechos de los asociados (*vid. art. 21 LODA*):

- Participar en las actividades de la asociación y en los órganos de gobierno y representación.
- Ejercer el derecho de voto, así como asistir a la Asamblea General.
- Ser informado acerca de la composición de la Junta Directiva, del desarrollo de su actividad y del estado de cuentas de la asociación.
- Ser oído con carácter previo a la adopción de medidas disciplinarias contra él.
- Impugnar los acuerdos de los órganos de la asociación que estime contrarios a la ley o los estatutos.

## SESIÓN PRIMERA

31

## *Deberes de los asociados*

*Artículo 19. Los asociados tendrán las siguientes obligaciones* (*vid. art. 22 LODA*):

- Compartir las finalidades de la asociación y colaborar para la consecución de las mismas.
- Pagar las cuotas y demás aportaciones que, con arreglo a los Estatutos, puedan corresponder a cada socio.
- Cumplir el resto de las obligaciones que resulten de las disposiciones estatutarias.
- Acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno y representación de la asociación.

## *Obligaciones documentales y contables*

*Artículo 20.* La Asociación dispondrá de una relación actualizada de asociados. Asimismo, llevará una contabilidad que permita obtener una imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de la entidad y se realizará una memoria de las actividades realizadas. También dispondrá de un inventario actualizado de sus bienes.

En un Libro de Actas figurarán las correspondientes a las reuniones que celebren sus órganos de gobierno y representación (*cfr. art. 14 LODA*).

#### *Recursos económicos*

*Artículo 21.* La asociación carece de patrimonio en el momento de su constitución. Los recursos económicos previstos para el desarrollo de los fines y actividades de la Asociación serán los siguientes:

- Las cuotas de inscripción de los asociados y demás cuotas periódicas acordadas por la Junta Directiva.
- Las subvenciones, legados y donaciones que pueda recibir.
- Los ingresos que se obtengan mediante la realización de las actividades propias de la asociación (*téngase en cuenta, al respecto, lo establecido en el art. 13.2 LODA*).
- Cualquier otro ingreso lícito que pueda establecerse.

#### *Disolución*

*Artículo 22.* La asociación se disolverá por voluntad de los asociados expresada mediante acuerdo de la Asamblea General, por las causas determinadas en el artículo 39 del Código Civil y por sentencia judicial firme.

El acuerdo de disolución se adoptará por la Asamblea General, convocada al efecto, por mayoría de 2/3 de los asociados.

32

#### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

La Asociación conservará su personalidad jurídica hasta que concluya el período de liquidación.



La Asamblea General nombrará una comisión liquidadora que concluirá las operaciones pendientes, cobrará los créditos de la asociación, liquidará el patrimonio y pagará a los acreedores. Si tras la liquidación existieran bienes sobrantes destinará esos bienes a fines no lucrativos (concretamente a .....).

*[Téngase en cuenta que en ningún caso podrá repartirse el remanente entre los asociados. cfr. art. 7, letra k ) en relación con el art. 13.2 LODA.]*

Firma de los miembros fundadores.

## 2. modelo de estatutos de fundación

### *Denominación y naturaleza*

*Artículo 1.* La Fundación ..... es una organización sin fin de lucro que tiene afectado de modo duradero su patrimonio a la realización de los fines de interés general que se detallarán a continuación. La Fundación se regirá por los presentes estatutos y por las disposiciones de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, y demás legislación vigente.

### *Personalidad jurídica. Capacidad. Duración*

*Artículo 2.* La Fundación tendrá personalidad jurídica desde la inscripción del negocio constitutivo en el correspondiente Registro de fundaciones y plena capacidad jurídica y de obrar sin más limitaciones que las establecidas por la legislación aplicable (*vid. art. 4 LF*).

La Fundación que se constituye tendrá una duración indefinida. No obstante, el Patronato podrá acordar la extinción de la Fundación en los términos previstos en el artículo 32.2 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones.

### *Domicilio y ámbito de actuación*

*Artículo 3.* La Fundación tiene su domicilio en Madrid ....., donde se encuentra la sede de su patronato.

El ámbito territorial en el que la Fundación desarrollará sus actividades será la totalidad del territorio español/las siguientes Comunidades Autónomas (*vid.*

*art. 36 LF*).

### *Fines*

*Artículo 4.* La fundación tiene como fin .....

## SESIÓN PRIMERA

33

(V. gr.: La atención y rehabilitación integral de las personas con algún tipo de discapacidad, realizando todo tipo de actuaciones encaminadas a lograr una mejora de su calidad de vida y su mayor integración y participación en la sociedad.

Para el cumplimiento de estos fines la Fundación promoverá la organización de programas de formación y habilitación laboral de personas con discapacidad, la creación de centros de apoyo, viviendas tuteladas...).

(Sobre los *fin*es, *vid. lo dispuesto en art. 3.1 LF.*)

### *Beneficiarios*

*Artículo 5.* Serán potenciales beneficiarios de la fundación las siguientes colectividades de personas (v. gr., personas con discapacidad, menores...).

El Patronato determinará los beneficiarios concretos entre las personas o entidades que reúnan las condiciones expresadas anteriormente debiendo actuar en todo caso con criterios de imparcialidad y no discriminación.

(*Respecto de los beneficiarios téngase en cuenta lo establecido en el art. 3.2 y 3 LF.*)  
*Órgano de Gobierno*

*Artículo 6.* El Patronato es el órgano de gobierno y representación de la Fundación.

Corresponde al Patronato cumplir los fines fundacionales y administrar con diligencia los bienes y derechos que integran el patrimonio de la fundación, manteniendo el rendimiento y utilidad de los mismos (*cfr. art. 14 LF*).

### *Composición del Patronato*

*Artículo 7.* El Patronato estará constituido por ... miembros (mínimo 3, art. 15.1 LF) que adoptarán sus acuerdos por mayoría en los términos establecidos en los presentes Estatutos.

Podrán ser miembros del patronato las personas físicas (sobre la posibilidad de designar personas jurídicas *vid. art. 15.2 LF*) que tengan plena capacidad de obrar y no estén inhabilitadas para el ejercicio de cargos públicos.

El nombramiento y cese de los patronos corresponde al fundador//La desig-

nación de los miembros del Primer Patronato se hará por el fundador. La de nuevos miembros se hará por el Patronato que figure inscrito en el correspondiente Registro de Fundaciones por acuerdo de la mayoría de sus miembros.

34

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

La duración del mandato no podrá exceder de ..... años, sin perjuicio de que puedan ser reelegidos una o más veces por idéntico período de tiempo.

Los patronos ejercerán su cargo gratuitamente, sin perjuicio del derecho al reembolso de los gastos debidamente justificados que el desempeño de su función les ocasione (*cfr. art. 15.4 LF*).

### *Presidente*

*Artículo 8.* Los Patronos designarán entre ellos un Presidente, que ostentará la representación de la Fundación (*vid. art. 15.1 LF*).

Corresponde al Presidente convocar las reuniones del Patronato, presidirlas, dirigir sus debates, y dirimir los empates que puedan producirse en las votaciones.

### *Secretario*

*Artículo 9.* Igualmente el Patronato nombrará un Secretario, cargo que podrá recaer en una persona ajena a aquél, en cuyo caso tendrá voz pero no voto (*vid.*

*art. 15.1 LF*).

Corresponde al Secretario la certificación de los acuerdos del Patronato, la custodia de la documentación, levantar acta de las reuniones del Patronato, expedir las certificaciones e informes que sean necesarios y todas aquellas que expresamente se le encomienden.

### *Competencias del Patronato*

*Artículo 10.* Sin perjuicio de las preceptivas autorizaciones del Protectorado (*vid., por ejemplo, lo establecido en art. 21.1 LF*), serán facultades del Patronato:

— Ejercer el gobierno y representación de la Fundación y aprobar los planes de gestión y programas de actuación de la misma.

— Interpretar y desarrollar los Estatutos y, en su caso, acordar la modificación de los mismos que resulte conveniente a los intereses de la Fundación y a la mejor consecución de sus fines.

- Fijar las líneas generales sobre la distribución y aplicación de los fondos disponibles.
- Seleccionar los beneficiarios de las prestaciones fundacionales.
- Aprobar el plan de actuación y las cuentas anuales que hayan de ser presentadas al Protectorado [...]
- En general, cuantas otras funciones deba desarrollar para la gestión, administración y gobierno de la Fundación.

#### *Adopción de acuerdos*

*Artículo 11.* El Patronato se reunirá al menos dos veces al año y, asimismo, siempre que lo solicite algún patrono/un ... por 100 de sus patronos. Correspon-

### SESIÓN PRIMERA

35

de en cualquier caso al Presidente convocar las reuniones del Patronato, debiendo hacerse llegar la convocatoria a sus miembros con ..... días de antelación a la fecha de su celebración. En la convocatoria se indicará el lugar, día y hora de celebración así como el orden del día.

El Patronato quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión la mayoría de sus miembros.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los Patronos concurrentes a la sesión.

El Secretario levantará acta de las reuniones y las firmará en unión del Presidente, previa la aprobación de los miembros asistentes a la reunión.

#### *Responsabilidad, cese y suspensión de los Patronos*

*Artículo 12.* Los Patronos quedarán sujetos a las obligaciones, responsabilidades y causas de sustitución, suspensión y cese que establecen las disposiciones legales de aplicación, y en particular los artículos 17 y 18 de la Ley 50/2002.

#### *Patrimonio*

*Artículo 13.* El patrimonio de la Fundación está formado por todos los bienes, derechos y obligaciones susceptibles de valoración económica, que integren la dotación, así como por aquellos que adquiera la Fundación con posterioridad a su constitución, se afecten o no a la dotación (*cfr. art. 19 LF*).

La Administración y disposición del patrimonio corresponde al Patronato

en la forma establecida en los presentes Estatutos y con sujeción a lo dispuesto en la Ley.

La Fundación deberá figurar como titular de todos los bienes y derechos integrantes de su patrimonio, que deberán constar en su inventario anual.

El Patronato promoverá, bajo su responsabilidad, la inscripción a nombre de la Fundación de los bienes y derechos de ésta en los Registros públicos correspondientes (*art. 20 LF*).

#### *Financiación*

*Artículo 14.* La fundación se financiará con los recursos que provengan del rendimiento de su patrimonio y, en su caso, con aquellos otros procedentes de las ayudas, subvenciones o donaciones que reciba de personas o entidades, tanto públicas como privadas.

Asimismo, la fundación, a fin de obtener ingresos para el desarrollo de sus actividades, podrá realizar actividades económicas cuyo objeto esté relacionado con los fines fundacionales (*vid. art. 24 LF*).

36

#### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

El ejercicio económico coincidirá con el año natural.

La Fundación llevará una Contabilidad ordenada y adecuada a su actividad llevando un Libro Diario y un Libro de Inventario y de Cuentas Anuales (*vid. art. 25.1 LF*).

#### *Cuentas anuales y Plan de actuación*

*Artículo 15.* Las cuentas anuales serán aprobadas por el patronato en el plazo máximo de 6 meses desde el cierre del ejercicio y se presentarán al Protectorado dentro de los 10 días hábiles a su aprobación (*vid. art. 25.2 y 7 LF*).

El Patronato deberá aprobar y remitir al Protectorado en los últimos 3 meses de cada ejercicio un plan de actuación en el que quedarán reflejados los objetivos y las actividades que se prevea desarrollar en el ejercicio siguiente (*vid. art. 25.8 LF*).

### *Modificación de los Estatutos*

*Artículo 16.* El Patronato podrá acordar la modificación de los Estatutos de la Fundación, siempre que resulte conveniente el interés de la misma y no lo haya prohibido el fundador (*vid. art. 29.1 LF*). En cualquier caso, procederá modificar los Estatutos cuando las circunstancias que presidieron la constitución de la Fundación hayan variado de manera que ésta no pueda actuar satisfactoriamente con arreglo a los Estatutos en vigor (*vid. art. 29.2 LF*).

Para la adopción de acuerdos de modificación de los Estatutos, será preciso el voto favorable de, al menos ..... (2/3, 3/4...) de los miembros del Patronato.

La modificación o nueva redacción de los Estatutos acordada por el Patronato, deberá comunicarse al Protectorado, formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de Fundaciones competente (*vid. art. 29.4 y 5 LF*).

### *Fusión*

*Artículo 17.* El Patronato de la Fundación podrá proponer al Protectorado la fusión con otra Fundación siempre que resulte conveniente en interés de la misma y no lo haya prohibido el fundador (*vid. art. 30.1 LF*).

El acuerdo de fusión debe ser aprobado con el voto favorable de, al menos (2/3, 3/4...) de los miembros del Patronato. Deberá ser comunicado al Protectorado, formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de Fundaciones competente (*vid. art. 30.1, 2 y 3 LF*).

### *Extinción*

*Artículo 18.* La fundación se extinguirá por las causas y de acuerdo con los procedimientos establecidos en la legislación vigente (*arts. 31 y 32 LF*).

La extinción de la fundación determinará la apertura del procedimiento de liquidación que se realizará por el Patronato bajo el control del Protectorado.

## SESIÓN PRIMERA

El patrimonio que reste tras la liquidación se destinará a la entidad/entidades

..... *(Ha de tratarse de otras fundaciones o entidades no lucrativas que persigan fines de interés general de acuerdo con lo establecido en el art. 33.2 LF.)*

3. ley orgánica 1/2002 reguladora del derecho de asociación

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

apartados de un mismo artículo, preceptos de naturaleza orgánica y ordinaria, por lo cual su separa-

I

ción hubiese conducido a una pérdida de calidad técnica de la norma y a una mayor dificultad en su

El derecho fundamental de asociación, reco-

comprensión, aplicación e interpretación; y segun-

nocido en el artículo 22 de la Constitución, y de

do, agrupando en un único texto —siempre diferen-

antigua tradición en nuestro constitucionalismo,

ciando en función de la naturaleza orgánica o no—

constituye un fenómeno sociológico y político,

el código básico que regula el derecho de asociación,

como tendencia natural de las personas y como

se favorece su conocimiento y manejo por parte de

instrumento de participación, respecto al cual los

los ciudadanos, cuya percepción del derecho de aso-

poderes públicos no pueden permanecer al margen.

ciación es básicamente unitaria en cuanto a su nor-

Nuestra Constitución no es ajena a estas ideas

mativa reguladora, al menos en el ámbito estatal.

y, partiendo del principio de libertad asociativa, con-

Es innegable, también, y así lo recuerda el Comi-

tiene normas relativas a asociaciones de relevancia

té Económico y Social de la Unión Europea en su

constitucional, como los partidos políticos (art. 6),

Dictamen de 28 de enero de 1998, la importancia que

los sindicatos (arts. 7 y 28), las confesiones religiosas

tienen las asociaciones para la conservación de la de-

(art. 16), las asociaciones de consumidores y usuarios

mocracia. Las asociaciones permiten a los individuos

(art. 51) y las organizaciones profesionales (art. 52),

reconocerse en sus convicciones, perseguir activamen-

y de una forma general define, en su artículo 22, los

te sus ideales, cumplir tareas útiles, encontrar su pues-

principios comunes a todas las asociaciones, elimi-

to en la sociedad, hacerse oír, ejercer alguna influencia

nando el sistema de control preventivo, contenido en

y provocar cambios. Al organizarse, los ciudadanos se

la Ley 191/1964, de 24 de diciembre, de Asociaciones,

dotan de medios más eficaces para hacer llegar su opi-

y posibilitando su ejercicio.

nión sobre los diferentes problemas de la sociedad a

Consecuentemente, la necesidad ineludible de

quienes toman las decisiones políticas. Fortalecer las

abordar el desarrollo del artículo 22 de la Constitu-



estructuras democráticas en la sociedad revierte en el  
ción, mediante Ley Orgánica al tratarse del ejercicio  
fortalecimiento de todas las instituciones democráticas  
de un derecho fundamental (art. 81), implica que el  
y contribuye a la preservación de la diversidad cultural.  
régimen general del derecho de asociación sea com-  
En este sentido, el legislador debe ser especial-  
patible con las modalidades específicas reguladas en  
mente consciente, al regular el derecho de asociación,  
leyes especiales y en las normas que las desarrollan,  
del mandato contenido en el artículo 9.2 de la Cons-  
para los partidos políticos, los sindicatos, las asocia-  
titución, que deriva directamente de la configuración  
ciones empresariales, las confesiones religiosas, las  
de nuestro Estado como social y democrático de de-  
asociaciones deportivas, y las asociaciones profesio-  
recho. Es en este marco legislativo donde la tarea  
nales de Jueces, Magistrados y Fiscales. Con este ob-  
asignada a los poderes públicos de facilitar la parti-  
jetivo se establece un régimen mínimo y común, que  
cipación de los ciudadanos en todos los ámbitos so-  
es, además, el régimen al que se ajustarán las asocia-  
ciales está llamada a encontrar su principal expre-  
ciones no contempladas en la legislación especial.  
sión. Esta filosofía impregna toda la norma, ya que

Se ha optado por incluir en único texto normativo uno de los instrumentos decisivos para que la participación la regulación íntegra y global de todos estos aspectos relacionados con el derecho de asociación sea real y efectiva es la existencia de un asociacionismo vigoroso. Ello debe hacerse compatible con su libre ejercicio, frente a la posibilidad de con el respeto a la libertad asociativa y con la no indistiguir, en sendos textos legales, los aspectos que jerencia en su funcionamiento interno, para que bajo constituyen el núcleo esencial del contenido de este el pretexto del fomento no se cobijen formas de inter-derecho —y, por tanto, regulables mediante Ley vencionismo contrarias a nuestra norma suprema. Orgánica— de aquellos otros que por no tener ese carácter no requieren tal instrumento normativo.

## II

Esa división hubiese resultado difícilmente viable por las siguientes razones: en primer lugar, en el La presente Ley Orgánica, siguiendo nuestra texto actual se entrelazan, a veces como diferentes dición jurídica, limita su ámbito a las asociaciones sin

38

EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

fin de lucro, lo que permite dejar fuera del ámbito de

como punto de referencia —en relación con su régimen de aplicación de la misma a las sociedades civiles, mercantiles, industriales y laborales, a las cooperativas y mutualidades, y a las comunidades de bienes o de propiedad— el momento en que se produce la inscripción en el Registro correspondiente. Esta misma garantía hace necesaria la regulación de extremos importantes en el tráfico jurídico, la esencia comúnmente aceptada de las asociaciones, como son el contenido del acta fundacional y de los estatutos, la modificación, disolución y liquidación puede proyectar, tangencialmente, su ámbito de las asociaciones, sus obligaciones documentales y contables, y la publicidad de la identidad de los miembros de los órganos de dirección y administración. Tampoco pueden incluirse las corporaciones llamadas a ejercer, por mandato legal, determinadas funciones públicas, cuando desarrollen las mismas. La consecuencia de la inscripción en el Registro será la separación entre el patrimonio de la

Por otro lado, la ilicitud penal de las asociaciones y el patrimonio de los asociados, sin ciones, cuya definición corresponde a la legislación penal, constituye el límite infranqueable de protección, de la responsabilidad de aquéllos que, con sus actos u omisiones, causen a la asociación o a terceros daños o perjuicios.

III

V

El derecho de asociación proyecta su protección desde una doble perspectiva; por un lado, Del contenido del artículo 22.3 de la Constitución se deriva que la Administración carece, al vida social, y, por otro lado, como capacidad de las gestionar los Registros, de facultades que pudieran propias asociaciones para su funcionamiento. entrañar un control material de legalización o re- La Ley, a lo largo de su articulado y sistemáticamente ubicadas, expresamente desarrolla las Por ello, se regula el procedimiento de inscripciones facetas.

ción en los límites constitucionales mencionados,  
En cuanto a la primera, aparecen los aspectos  
estableciéndose la inscripción por silencio positivo  
positivos, como la libertad y la voluntariedad en la  
en coherencia con el hecho de tratarse del ejercicio  
constitución de las asociaciones, paralelamente a la  
de un derecho fundamental.

contemplación de la titularidad del derecho a cons-  
tituir asociaciones, sin perjuicio de las condiciones

VI

que para su ejercicio establece la legislación vigen-  
te, y los derechos inherentes a la condición de aso-

La presente Ley reconoce la importancia del  
ciado; y los negativos, que implican que nadie pue-  
fenómeno asociativo, como instrumento de inte-  
da ser obligado a ingresar en una asociación o a  
gración en la sociedad y de participación en los  
permanecer en su seno.

asuntos públicos, ante el que los poderes públicos

La segunda recoge la capacidad de las asociacio-  
han de mantener un cuidadoso equilibrio, de un  
nes para inscribirse en el Registro correspondiente; para  
lado en garantía de la libertad asociativa, y de otro  
establecer su propia organización en el marco de la Ley;  
en protección de los derechos y libertades funda-

para la realización de actividades dirigidas al cumplimiento de sus fines en el marco de la legislación sectorial específica; y, finalmente, para no sufrir interferencia en el ejercicio de aquélla.

Resulta patente que las asociaciones desempe-

alguna de las Administraciones, como tan rotundamente plasma el apartado 4 del artículo 22 de la Constitu-

ción, salvo la que pudiera venir determinada por la

activo de la ciudadanía y a la consolidación de una

conurrencia de otros valores, derechos o libertades

democracia avanzada, representando los intereses

constitucionales que deban ser objeto de protección al

de los ciudadanos ante los poderes públicos y de-

mismo tiempo y nivel que el derecho de asociación.

sarrollando una función esencial e imprescindible,

entre otras, en las políticas de desarrollo, medio

IV

ambiente, promoción de los derechos humanos,

juventud, salud pública, cultura, creación de em-

La creciente importancia que las asociaciones

pleo y otras de similar naturaleza, para lo cual la

tienen en el tráfico jurídico aconseja, como garantía

Ley contempla el otorgamiento de ayudas y sub-  
de quienes entren en dicho tráfico, que la Ley tome  
venciones por parte de las diferentes Administra-

## SESIÓN PRIMERA

39

ciones públicas conforme al marco legal y regla-  
edificada sobre una relación de confianza mutua y  
mentario de carácter general que las prevé, y al  
de intercambio de experiencias, sobre todo en temas  
específico que en esa materia se regule legalmente  
tales como el medio ambiente, cultura, educación,  
en el futuro.

sanidad, protección social, lucha contra el desem-  
Por ello, se incluye un capítulo dedicado al  
pleo, y promoción de derechos humanos. Con la  
fomento que incorpora, con modificaciones adjeti-  
creación de los Consejos Sectoriales de Asociaciones,  
vas, el régimen de las asociaciones de utilidad pú-  
se pretende canalizar y alentar esta colaboración.  
blica, recientemente actualizado, como instrumen-  
to dinamizador de la realización de actividades de  
interés general, lo que redundará decisivamente en  
IX  
beneficio de la colectividad.

La presente Ley, en virtud de lo dispuesto en No puede olvidarse, en este aspecto, el importancia de la disposición final primera, es claramente respetando el papel de los voluntarios, por lo que la Administración deberá tener en cuenta la existencia y que se contiene en la sentencia de 23 de julio de actividad de los voluntarios en sus respectivas asociaciones, en cuanto a la reserva de ley orgánica, y en lo que se refiere al sistema de distribución competencial que se desprende de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía. Por ello, también se ha

VII

tenido en cuenta la legislación autonómica existente en materia de asociaciones.

En el Capítulo VII se contemplan las garantías

El rango de Ley Orgánica, ex artículo 81.1 de las jurisdiccionales, sin las cuales el ejercicio de la Constitución, alcanza, en los términos del apartado 1, de la disposición final primera, a los preceptos de la Ley considerados como elementos esencia-



La aplicación de los procedimientos especiales les del contenido del derecho de asociación, que se para la protección de los derechos fundamentales manifiesta en cuatro dimensiones: en la libertad de de la persona, correspondientes en cada orden ju- creación de asociaciones y de adscripción a las ya risdiccional, no ofrece duda alguna, en todos aque- creadas; en la libertad de no asociarse y de dejar de llos aspectos que constituyen el contenido funda- pertenecer a las mismas; en la libertad de organiza- mental del derecho de asociación.

ción y funcionamiento internos sin injerencias exte- Asimismo, el apartado 4 del artículo 22 de la riores; y en un conjunto de facultades de los asocia- Constitución es objeto de desarrollo, establecién- dos considerados individualmente frente a las dose las causas de suspensión y disolución judicial asociaciones a las que pertenecen.

de las asociaciones; y, en cuanto a la tutela, en pro- El artículo 149.1.1 de la Constitución habilita cedimiento ordinario, de los órdenes jurisdicciona- al Estado para regular y garantizar el contenido les contencioso-administrativo y civil, la Ley no primario, las facultades elementales y los límites modifica, en esencia, la situación preexistente, re-

esenciales en aquello que sea necesario para garantizarla en cuanto a la competencia jurisdiccional a la Ley Orgánica del Poder Judicial.

sente ley concreta dicha habilitación, en el ejercicio del derecho de asociación, en los aspectos relativos

## VIII

a la definición del concepto legal de asociación, así como en el régimen jurídico externo de las asocia-

Otra de las novedades destacables de la Ley es

ciones, aspectos todos ellos que requieren un tratamiento uniforme. la posibilidad de creación de los Consejos Sectoriales de Asociaciones como órganos de colaboración

El segundo de los títulos competenciales que

y asesoramiento, de los que forman parte represente manifiesta en la Ley es el previsto en el artículo

149.1.6 de la Constitución, en cuanto se refiere a la

nes, como marco de actuación común en los distintos sectores asociativos, dada su amplia diversidad,

de salvaguardar la uniformidad de los instrumen-

y que sirva de cauce de interlocución, para que el

papel y la evolución de las asociaciones respondan

La definición y régimen de las asociaciones

a las necesidades actuales y futuras.

declaradas de utilidad pública estatal tiene como

Es necesario que las asociaciones colaboren no

finalidad estimular la participación de las asocia-

sólo con las Administraciones, sino también con la

ciones en la realización de actividades de interés

industria y el comercio, las organizaciones empresa-

general, y por ello se dicta al amparo del artículo

riales y las organizaciones sindicales; colaboración

149.1.14 de la Constitución.

40

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Las restantes normas de la Ley son sólo de

2. El derecho de asociación comprende la

aplicación a las asociaciones de competencia esta-

libertad de asociarse o crear asociaciones, sin nece-

tal, competencia que alcanzará a todas aquellas

sidad de autorización previa.

asociaciones para las cuales las Comunidades Au-

3. Nadie puede ser obligado a constituir una

tónomas no ostenten competencias exclusivas, y, en

asociación, a integrarse en ella o a permanecer en

su caso, a las asociaciones extranjeras.

su seno, ni a declarar su pertenencia a una asocia-

En definitiva, con la presente Ley se pretende

ción legalmente constituida.

superar la vigente normativa preconstitucional to-

4. La constitución de asociaciones y el esta-

mando como criterios fundamentales la estructura

blecimiento de su organización y funcionamiento

democrática de las asociaciones y su ausencia de fi-

se llevarán a cabo dentro del marco de la Constitu-

nes lucrativos, así como garantizar la participación

ción, de la presente Ley Orgánica y del resto del

de las personas en éstas, y la participación misma de

ordenamiento jurídico.

las asociaciones en la vida social y política, desde un

5. La organización interna y el funciona-

espíritu de libertad y pluralismo, reconociendo, a su

miento de las asociaciones deben ser democráticos,

vez, la importancia de las funciones que cumplen

con pleno respeto al pluralismo. Serán nulos de

como agentes sociales de cambio y transformación

pleno derecho los pactos, disposiciones estatutarias

social, de acuerdo con el principio de subsidiariedad.

y acuerdos que desconozcan cualquiera de los as-

pectos del derecho fundamental de asociación.

## CAPÍTULO PRIMERO

6. Las entidades públicas podrán ejercitar el derecho de asociación entre sí, o con particulares, Disposiciones generales como medida de fomento y apoyo, siempre que lo hagan en igualdad de condiciones con éstos, al ob-

**Artículo 1.º** *Objeto y ámbito de aplica-*

*ción.*—1. La presente Ley Orgánica tiene por cionamiento de la asociación.

objeto desarrollar el derecho de asociación recono-

7. Las asociaciones que persigan fines o utilizado en el artículo 22 de la Constitución y establezcan medios tipificados como delito son ilegales.

cer aquellas normas de régimen jurídico de las

8. Se prohíben las asociaciones secretas y las asociaciones que corresponde dictar al Estado. de carácter paramilitar.

2. El derecho de asociación se regirá con ca-

9. La condición de miembro de una determinado carácter general por lo dispuesto en la presente Ley nada asociación no puede ser, en ningún caso, mo- Orgánica, dentro de cuyo ámbito de aplicación se tivo de favor, de ventaja o de discriminación a nin- incluyen todas las asociaciones que no tengan fin guna persona por parte de los poderes públicos.

de lucro y que no estén sometidas a un régimen asociativo específico.

3. Se regirán por su legislación específica los

**Art. 3.º Capacidad.**—Podrán constituir aso-  
partidos políticos; los sindicatos y las organizacio-  
ciones, y formar parte de las mismas, las perso-  
nes empresariales; las iglesias, confesiones y comu-  
nas físicas y las personas jurídicas, sean éstas pú-  
nidades religiosas; las federaciones deportivas; las  
blicas o privadas, con arreglo a los siguientes  
asociaciones de consumidores y usuarios; así como  
principios:

cualesquiera otras reguladas por leyes especiales.

a) Las personas físicas necesitan tener la ca-  
Las asociaciones constituidas para fines exclu-  
pacidad de obrar y no estar sujetas a ninguna con-  
sivamente religiosos por las iglesias, confesiones y  
dición legal para el ejercicio del derecho.

comunidades religiosas se regirán por lo dispuesto

b) Los menores no emancipados de más de  
en los tratados internacionales y en las leyes espe-  
catorce años con el consentimiento, documental-  
cíficas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de  
mente acreditado, de las personas que deban suplir  
las disposiciones de la presente Ley Orgánica.

su capacidad, sin perjuicio del régimen previsto

4. Quedan excluidas del ámbito de aplicación para las asociaciones infantiles, juveniles o de alumnos de la presente Ley las comunidades de bienes nos en el artículo 7.2 de la Ley Orgánica 1/1996, de y propietarios y las entidades que se rijan por las 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

disposiciones relativas al contrato de sociedad,

c) Los miembros de las Fuerzas Armadas cooperativas y mutualidades, así como las uniones habrán de atenerse a lo que dispongan las Reales temporales de empresas y las agrupaciones de inter Ordenanzas para las Fuerzas Armadas y al resto rés económico.

de sus normas específicas para el ejercicio del derecho de asociación. Los miembros de la Guardia

**Art. 2.º** *Contenido y principios.*—1. Todas Civil se registrarán por su normativa propia.

las personas tienen derecho a asociarse libremente

d) Los Jueces, Magistrados y Fiscales habrán para la consecución de fines lícitos.

de atenerse a lo que dispongan sus normas especí-

## SESIÓN PRIMERA

41

ficas para el ejercicio del derecho de asociación en

por pertenencia, actuación al servicio o colaboración que se refiere a asociaciones profesionales.

ción con banda armada en tanto no haya cumplido

e) Las personas jurídicas de naturaleza asociativa requerirán el acuerdo expreso de su órgano públicamente los fines y los medios de la organización competente, y las de naturaleza institucional, el acuerdo de su órgano rector.

laboró o apoyó o exaltó.

f) Las asociaciones podrán constituir federaciones, confederaciones o uniones, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos para la constitución de asociaciones, con acuerdo expreso de sus miembros de sus órganos de gobierno y de representación, o cualesquiera otros miembros activos, órganos competentes.

cuando hayan actuado en nombre, por cuenta o en

g) Las personas jurídico-públicas serán titulares de la asociación, aunque no constituyan el fin o la actividad de la asociación en los



artículo 2.6 de la presente Ley, salvo que establez-  
términos descritos en sus Estatutos.

can lo contrario sus normas constitutivas y regula-  
Lo dispuesto en este apartado se entiende sin  
doras, a cuyo tenor habrá de atenerse, en todo caso,  
perjuicio de lo establecido en la legislación penal y  
el ejercicio de aquél.

en el artículo 30.4 de la presente Ley.

**Art. 4.º** *Relaciones con la Administra-*

*ción.*—1. Los poderes públicos, en el ámbito de

## CAPÍTULO II

sus respectivas competencias, fomentarán la cons-  
Constitución de las asociaciones  
titución y el desarrollo de las asociaciones que rea-  
licen actividades de interés general.

**Art. 5.º** *Acuerdo de constitución.*—1. Las

2. La Administración no podrá adoptar me-  
asociaciones se constituyen mediante acuerdo de  
didas preventivas o suspensivas que interfieran en  
tres o más personas físicas o jurídicas legalmente  
la vida interna de las asociaciones.

constituidas, que se comprometen a poner en co-

3. El otorgamiento de ayudas o subvencio-  
mún conocimientos, medios y actividades para  
nes públicas y, en su caso, el reconocimiento de

conseguir unas finalidades lícitas, comunes, de in-  
otros beneficios legal o reglamentariamente previs-  
terés general o particular, y se dotan de los Estatu-  
tos, estará condicionado al cumplimiento de los  
tos que rigen el funcionamiento de la asociación.  
requisitos establecidos en cada caso.

2. El acuerdo de constitución, que incluirá la

4. La Administración competente ofrecerá el  
aprobación de los Estatutos, habrá de formalizarse  
asesoramiento y la información técnica de que dis-  
mediante acta fundacional, en documento público  
ponga, cuando sea solicitada, por quienes acome-  
o privado. Con el otorgamiento del acta adquirirá  
tan proyectos asociativos de interés general.

la asociación su personalidad jurídica y la plena

5. Los poderes públicos no facilitarán nin-  
capacidad de obrar, sin perjuicio de la necesidad de  
gún tipo de ayuda a las asociaciones que en su  
su inscripción a los efectos del artículo 10.

proceso de admisión o en su funcionamiento dis-

3. Lo establecido en este artículo se aplicará  
criminen por razón de nacimiento, raza, sexo, reli-  
también para la constitución de federaciones, con-  
gión, opinión o cualquier otra condición o circuns-  
federaciones y uniones de asociaciones.

tancia personal o social.

6. Los poderes públicos no facilitarán ayuda

**Art. 6.º Acta fundacional.**—1. El acta fundacional, económica o de cualquier otro tipo, a que-  
dacional ha de contener:

llas asociaciones que con su actividad promuevan

a) El nombre y apellidos de los promotores  
o justifiquen el odio o la violencia contra personas  
de la asociación si son personas físicas, la denomi-  
físicas o jurídicas, o enaltezcan o justifiquen por  
nación o razón social si son personas jurídicas, y,  
cualquier medio los delitos de terrorismo o de quie-  
en ambos casos, la nacionalidad y el domicilio.  
nes hayan participado en su ejecución, o la realiza-  
b) La voluntad de los promotores de consti-  
ción de actos que entrañen descrédito, menosprecio  
tuir una asociación, los pactos que, en su caso,  
o humillación de las víctimas de los delitos terro-  
hubiesen establecido y la denominación de ésta.  
ristas o de sus familiares.

c) Los Estatutos aprobados que regirán el  
Se considerará, a estos efectos, que una asocia-  
funcionamiento de la asociación, cuyo contenido se  
ción realiza las actividades previstas en el párrafo  
ajustará a las prescripciones del artículo siguiente.

anterior, cuando alguno de los integrantes de sus

d) Lugar y fecha de otorgamiento del acta, y  
órganos de representación, o cualesquier otro miembro activo, haya sido condenado por sentencia firme el caso de personas jurídicas.

42

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

e) La designación de los integrantes de los

3. El contenido de los Estatutos no podrá ser  
órganos provisionales de gobierno.

contrario al ordenamiento jurídico.

2. Al acta fundacional habrá de acompañar,  
para el caso de personas jurídicas, una certificación

**Art. 8.º Denominación.**—1. La denominación del acuerdo válidamente adoptado por el órgano de las asociaciones no podrá incluir término competente, en el que aparezca la voluntad de o expresión que induzca a error o confusión sobre constituir la asociación y formar parte de ella y la su propia identidad, o sobre la clase o naturaleza designación de la persona física que la representa de la misma, en especial, mediante la adopción de rá; y, en el caso de las personas físicas, la acreditación de palabras, conceptos o símbolos, acrónimos y simi-

ción de su identidad. Cuando los otorgantes del  
lares propios de personas jurídicas diferentes, sean  
acta actúen a través de representante, se acompa-  
o no de naturaleza asociativa.

ñará a la misma la acreditación de su identidad.

2. No serán admisibles las denominaciones  
que incluyan expresiones contrarias a las leyes o

**Art. 7.º Estatutos.**—1. Los Estatutos debe-  
que puedan suponer vulneración de los derechos  
rán contener los siguientes extremos:

fundamentales de las personas.

a) La denominación.

3. Tampoco podrá coincidir, o asemejarse

b) El domicilio, así como el ámbito territorial  
de manera que pueda crear confusión, con ningun-  
en que haya de realizar principalmente sus actividades.

na otra previamente inscrita en el Registro en el

c) La duración, cuando la asociación no se  
que proceda su inscripción, ni con cualquier otra  
constituya por tiempo indefinido.

persona jurídica pública o privada, ni con entida-

d) Los fines y actividades de la asociación,  
des preexistentes, sean o no de nacionalidad espa-  
descritos de forma precisa.

ñola, ni con personas físicas, salvo con el consen-

e) Los requisitos y modalidades de admisión  
timiento expreso del interesado o sus sucesores, ni  
y baja, sanción y separación de los asociados y, en  
con una marca registrada notoria, salvo que se  
su caso, las clases de éstos. Podrán incluir también  
solicite por el titular de la misma o con su consen-  
las consecuencias del impago de las cuotas por par-  
timiento.  
te de los asociados.

f) Los derechos y obligaciones de los asocia-

**Art. 9.º Domicilio.**—1. Las asociaciones  
dos y, en su caso, de cada una de sus distintas mo-  
que se constituyan con arreglo a la presente Ley  
dalidades.

tendrán su domicilio en España, en el lugar que

g) Los criterios que garanticen el funciona-  
establezcan sus Estatutos, que podrá ser el de la  
miento democrático de la asociación.

sede de su órgano de representación, o bien aquél

h) Los órganos de gobierno y representa-  
donde desarrolle principalmente sus actividades.  
ción, su composición, reglas y procedimientos para

2. Deberán tener domicilio en España, las  
la elección y sustitución de sus miembros, sus atri-  
asociaciones que desarrollen actividades principal-

buciones, duración de los cargos, causas de su cese, mente dentro de su territorio.

la forma de deliberar, adoptar y ejecutar sus acuer-

3. Sin perjuicio de lo que disponga el orden y las personas o cargos con facultad para certificarlos y requisitos para que los citados órganos para poder ejercer actividades en España, de forma queden válidamente constituidos, así como la can- estable o duradera, deberán establecer una delega- tidad de asociados necesaria para poder convocar ción en territorio español.

sesiones de los órganos de gobierno o de proponer asuntos en el orden del día.

**Art. 10.** *Inscripción en el Registro.*—1. Las

i) El régimen de administración, contabili- asociaciones reguladas en la presente Ley deberán dad y documentación, así como la fecha de cierre inscribirse en el correspondiente Registro, a los so- del ejercicio asociativo.

los efectos de publicidad.

j) El patrimonio inicial y los recursos econó-

2. La inscripción registral hace pública la

micos de los que se podrá hacer uso.

constitución y los Estatutos de las asociaciones y

k) Causas de disolución y destino del patrimonio garantía, tanto para los terceros que con ellas se relacionan, como para sus propios miembros. carácter no lucrativo de la entidad.

3. Los promotores realizarán las actuaciones

2. Los Estatutos también podrán contener que sean precisas, a efectos de la inscripción, cualesquiera otras disposiciones y condiciones limpiando en caso contrario de las consecuencias citas que los promotores consideren convenientes, de la falta de la misma.

siempre que no se opongan a las leyes ni contradi-

4. Sin perjuicio de la responsabilidad de la gan los principios configuradores de la asociación. propia asociación, los promotores de asociaciones

## SESIÓN PRIMERA

43

no inscritas responderán, personal y solidariamente-

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo te, de las obligaciones contraídas con terceros. En 11.3, la Asamblea General se convocará por el órtal caso, los asociados responderán solidariamente gano de representación, con carácter extraordina-



por las obligaciones contraídas por cualquiera de  
rio, cuando lo solicite un número de asociados no  
ellos frente a terceros, siempre que hubieran mani-  
inferior al 10 por 100.

festado actuar en nombre de la asociación.

c) La Asamblea General se constituirá váli-  
damente, previa convocatoria efectuada quince  
días antes de la reunión, cuando concurran a ella,

### CAPÍTULO III

presentes o representados, un tercio de los asocia-  
dos, y su presidente y su secretario serán designa-

Funcionamiento de las asociaciones

dos al inicio de la reunión.

d) Los acuerdos de la Asamblea General se

**Art. 11.** *Régimen de las asociaciones.*—1. El adoptarán por mayoría simple de  
las personas prerégimen de las asociaciones, en lo que se refiere a

sentes o representadas, cuando los votos afirmati-  
su constitución e inscripción, se determinará por lo  
vos superen a los negativos. No obstante, requeri-  
establecido en la presente Ley Orgánica y en las  
rán mayoría cualificada de las personas presentes  
disposiciones reglamentarias que se dicten en su  
o representadas, que resultará cuando los votos  
desarrollo.

afirmativos superen la mitad, los acuerdos relativos

2. En cuanto a su régimen interno, las asociaciones a disolución de la asociación, modificación de los estatutos, disposición o enajenación de bienes y establecido en sus propios Estatutos, siempre que remuneración de los miembros del órgano de representación no estén en contradicción con las normas de la presente Ley Orgánica y con las disposiciones reglamentarias que se dicten para la aplicación de la

**Art. 13. Régimen de actividades.**—1. Las mismas.

asociaciones deberán realizar las actividades nece-

3. La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno de la asociación, integrado por los asociados, que adopta sus acuerdos por el principio regule tales actividades.

mayoritario o de democracia interna y deberá reu-

2. Los beneficios obtenidos por las asociaciones, derivados del ejercicio de actividades eco-

4. Existirá un órgano de representación que

nómicas, incluidas las prestaciones de servicios,

gestione y represente los intereses de la asociación, deberán destinarse, exclusivamente, al cumplimiento de acuerdo con las disposiciones y directivas de la to de sus fines, sin que quepa en ningún caso su Asamblea General. Sólo podrán formar parte del reparto entre los asociados ni entre sus cónyuges o órgano de representación los asociados.

personas que convivan con aquéllos con análoga

Para ser miembro de los órganos de representación de afectividad, ni entre sus parientes, ni su tación de una asociación, sin perjuicio de lo que cesión gratuita a personas físicas o jurídicas con establezcan sus respectivos Estatutos, serán requi-interés lucrativo.

sitos indispensables: ser mayor de edad, estar en pleno uso de los derechos civiles y no estar incurso

**Art. 14.** *Obligaciones documentales y conta-*

en los motivos de incompatibilidad establecidos en *bles.*—1. Las asociaciones han de disponer de la legislación vigente.

una relación actualizada de sus asociados, llevar

5. En el caso de que los miembros de los ór-

una contabilidad que permita obtener la imagen ganos de representación puedan recibir retribucio-fiel del patrimonio, del resultado y de la situación

nes en función del cargo, deberán constar en los  
financiera de la entidad, así como las actividades  
Estatutos y en las cuentas anuales aprobadas en  
realizadas, efectuar un inventario de sus bienes y  
asamblea.

recoger en un libro las actas de las reuniones de sus  
órganos de gobierno y representación. Deberán

**Art. 12. Régimen interno.**—Si los Estatutos  
llevar su contabilidad conforme a las normas espe-  
no lo disponen de otro modo, el régimen interno  
cíficas que les resulten de aplicación.

de las asociaciones será el siguiente:

2. Los asociados podrán acceder a toda la

a) Las facultades del órgano de representa-  
documentación que se relaciona en el apartado an-  
ción se extenderán, con carácter general, a todos los  
terior, a través de los órganos de representación, en  
actos propios de las finalidades de la asociación,  
los términos previstos en la Ley Orgánica 15/1999,  
siempre que no requieran, conforme a los Estatutos,  
de 13 de diciembre, de protección de datos de ca-  
autorización expresa de la Asamblea General.

rácter personal.

3. Las cuentas de la asociación se aprobarán

tutos y, en su defecto, por la voluntad de los asociados expresada en Asamblea General convocada al efecto, así como por las causas determinadas en

**Art. 15.** *Responsabilidad de las asociaciones*

el artículo 39 del Código civil y por sentencia judicial firme.—1. Las asociaciones inscritas responden de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros.

2. En todos los supuestos de disolución de-berá darse al patrimonio el destino previsto en los

2. Los asociados no responden personalmente de las deudas de la asociación.

3. Los miembros o titulares de los órganos de

**Art. 18.** *Liquidación de la asociación.*—1. La

gobierno y representación, y las demás personas

disolución de la asociación abre el período de liqui-

que obren en nombre y representación de la asociación, hasta el fin del cual la entidad conservará su

ción, responderán ante ésta, ante los asociados y personalidad jurídica.

2. Los miembros del órgano de representación en el momento de la disolución se convierten en el momento de la disolución se convierten  
contraídas por actos dolosos, culposos o negligentes.

ción en el momento de la disolución se convierten

4. Las personas a que se refiere el apartado  
en liquidadores, salvo que los Estatutos establezcan  
anterior responderán civil y administrativamente  
otra cosa o bien los designe la Asamblea General  
por los actos y omisiones realizados en el ejercicio  
o el juez que, en su caso, acuerde la disolución.

de sus funciones, y por los acuerdos que hubiesen

3. Corresponde a los liquidadores:

votado, frente a terceros, a la asociación y a los

a) Velar por la integridad del patrimonio de  
asociados.

la asociación.

5. Cuando la responsabilidad no pueda ser

b) Concluir las operaciones pendientes y

imputada a ningún miembro o titular de los órganos de gobierno y representación, responderán solidariamente por los actos y omisiones a

c) Cobrar los créditos de la asociación.

que se refieren los apartados 3 y 4 de este artículo,

d) Liquidar el patrimonio y pagar a los acreedores.

a menos que puedan acreditar que no han participado en su aprobación y ejecución o que expresamente se opusieron a ellas.

e) Aplicar los bienes sobrantes de la asociación a los fines previstos por los Estatutos.

6. La responsabilidad penal se regirá por lo establecido en las leyes penales.

f) Solicitar la cancelación de los asientos en el Registro.

4. En caso de insolvencia de la asociación, el

**Art. 16.** *Modificación de los Estatutos.*

órgano de representación o, si es el caso, los liquidadores.—1. La modificación de los Estatutos que

dadores han de promover inmediatamente el oportuno afecte al contenido previsto en el artículo 7 reque-

afecte al contenido previsto en el artículo 7 reque-

afecte al contenido previsto en el artículo 7 reque-

afecte al contenido previsto en el artículo 7 reque-

afecte al contenido previsto en el artículo 7 reque-

tuno procedimiento concursal ante el juez competente. Acuerdos adoptados por la Asamblea General

convocada específicamente con tal objeto, deberá ser objeto de inscripción en el plazo de un mes y sólo producirá efectos, tanto para los asociados

#### CAPÍTULO IV

como para los terceros, desde que se haya procedido a su inscripción en el Registro de Asociaciones Asociados

correspondiente, rigiendo para la misma el sentido del silencio previsto en el artículo 30.1 de la presente Ley.

**Art. 19. Derecho a asociarse.**—La inscripción en una asociación constituida es libre y voluntaria. Las restantes modificaciones producirán efectos, debiendo ajustarse a lo establecido en los estatutos para los asociados desde el momento de su

adopción con arreglo a los procedimientos estatutarios, mientras que para los terceros será necesario el consentimiento de los asociados. La condición de asociado es intransmisibles, dependiente.

**Art. 20. Sucesión en la condición de asociado.**—La inscripción en el Registro correspondiente.

La condición de asociado es intransmisibles, dependiente.



salvo que los Estatutos dispongan otra cosa, por

2. La inscripción de las modificaciones esta-  
causa de muerte o a título gratuito.

tutarias se sujetará a los mismos requisitos que la  
inscripción de los Estatutos.

**Art. 21.** *Derechos de los asociados.*—Todo  
asociado ostenta los siguientes derechos:

**Art. 17.** *Disolución.*—1. Las asociaciones

a) A participar en las actividades de la asocia-  
se disolverán por las causas previstas en los Esta-  
ción y en los órganos de gobierno y representación,

## SESIÓN PRIMERA

45

a ejercer el derecho de voto, así como a asistir a la  
las asociaciones, y demás actos inscribibles confor-  
Asamblea General, de acuerdo con los Estatutos.

me al artículo 28, relativos a:

b) A ser informado acerca de la composición

a) Asociaciones, federaciones, confederacio-  
de los órganos de gobierno y representación de la  
nes y uniones de asociaciones de ámbito estatal y  
asociación, de su estado de cuentas y del desarrollo  
todas aquellas que no desarrollen principalmente  
de su actividad.

sus funciones en el ámbito territorial de una Co-

c) A ser oído con carácter previo a la adopción de medidas disciplinarias contra él y a ser in-

formado de los hechos que den lugar a tales medi-

b) Asociaciones extranjeras que desarrollen actividades en España, de forma estable o duraderas, debiendo ser motivado el acuerdo que, en su caso, imponga la sanción.

torio español. Cuando el ámbito de actividad de la

d) A impugnar los acuerdos de los órganos de la asociación extranjera sea principalmente el de una de las asociaciones que estime contrarios a la ley o a los Estatutos.

cional comunicará la inscripción a las referidas Comunidades Autónomas.

**Art. 22.** *Deberes de los asociados.*—Son de-

2. En el Registro Nacional de Asociaciones, deberes de los asociados:

además de las inscripciones a que se refiere el apar-

a) Compartir las finalidades de la asociación  
tado 1, existirá constancia, mediante comunicación y colaborar para la consecución de las mismas.

de la Administración competente, de los asientos

b) Pagar las cuotas, derramas y otras aportaciones que, con arreglo a los Estatutos, puedan corresponder a cada socio.

Los estatutos especiales sea legalmente obligatorio.

c) Cumplir el resto de obligaciones que re-

3. El Registro Nacional de Asociaciones resulten de las disposiciones estatutarias.

vará un fichero de denominaciones, para evitar la

d) Acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno y representación de la asociación.

de u organismos preexistentes, incluidos los Religiosos inscritos en su correspondiente Registro.

**Art. 23.** *Separación voluntaria.*—1. Los

4. Reglamentariamente se determinará la estructura y funcionamiento del Registro Nacional de Asociaciones.

2. Los Estatutos podrán establecer que, en

caso de separación voluntaria de un asociado, éste

**Art. 26.** *Registros Autonómicos de Asocia-*

*pueda percibir la participación patrimonial inicial*

*ciones.*—1. En cada Comunidad Autónoma exis-

u otras aportaciones económicas realizadas, sin

tirá un Registro Autonómico de Asociaciones, que

incluir las cuotas de pertenencia a la asociación que

tendrá por objeto la inscripción de las asociaciones

hubiese abonado, con las condiciones, alcances y

que desarrollen principalmente sus funciones en el

límites que se fijen en los Estatutos. Ello se entien-

ámbito territorial de aquéllas.

de siempre que la reducción patrimonial no impli-

2. En todo caso, los Registros comprendidos

que perjuicios a terceros.

en este artículo deberán comunicar al Registro Na-

cional de Asociaciones los asientos de inscripción

y disolución de las asociaciones de ámbito autonó-

## CAPÍTULO V

mico.

Registros de asociaciones

**Art. 27.** *Cooperación y colaboración entre*

*Registros.*—Se establecerán los mecanismos de

**Art. 24.** *Derecho de inscripción.*—El derecho

cooperación y colaboración procedentes entre los

de asociación incluye el derecho a la inscripción en diferentes Registros de asociaciones.

el Registro de Asociaciones competente, que sólo podrá denegarse cuando no se reúnan los requisi-

**Art. 28.** *Actos inscribibles y depósito de documentos establecidos en la presente Ley Orgánica.*

*mentación.*—1. La inscripción de las asociaciones deberá contener los asientos y sus modificaciones

**Art. 25.** *Registro Nacional de Asociacio-*

relativos a:

*nes.*—1. El Registro Nacional de Asociaciones,

a) La denominación.

cuya dependencia orgánica se determinará regla-

b) El domicilio.

mentariamente, tendrá por objeto la inscripción de

c) Los fines y actividades estatutarias.

46

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

d) El ámbito territorial de actuación.

a los requisitos establecidos en la normativa vigen-

e) La identidad de los titulares de los órga-

te en materia de protección de datos de carácter

nos de gobierno y representación.

personal.

f) La apertura y cierre de delegaciones o es-

tablecimientos de la entidad.

**Art. 30.** *Régimen jurídico de la inscrip-*

g) La fecha de constitución y la de inscrip-

ción.—1. El plazo de inscripción en el correspon-

ción.

diente Registro será, en todo caso, de tres meses

h) La declaración y la revocación de la con-

desde la recepción de la solicitud en el órgano com-

dición de utilidad pública.

petente. Transcurrido el plazo de inscripción seña-

i) Las asociaciones que constituyen o inte-

lado en el párrafo anterior sin que se haya notifi-

gran federaciones, confederaciones y uniones.

cado resolución expresa, se podrá entender

j) La pertenencia a otras asociaciones, fede-

estimada la solicitud de inscripción.

raciones, confederaciones y uniones o entidades

La Administración procederá a la inscripción,

internacionales.

limitando su actividad a la verificación del cumpli-

k) La baja, suspensión o disolución de la

miento de los requisitos que han de reunir el acta

asociación, y sus causas.

fundacional y los Estatutos.

2. Estará depositada en los Registros de aso-

2. Cuando se adviertan defectos formales en  
ciaciones la documentación siguiente, original o a  
la solicitud o en la documentación que la acompa-  
través de los correspondientes certificados:

ña, o cuando la denominación coincida con otra

a) El acta fundacional y aquéllas en que  
inscrita o pueda inducir a error o confusión con  
consten acuerdos que modifiquen los extremos re-  
ella, o cuando la denominación coincida con una  
gistrales o pretendan introducir nuevos datos en el  
marca registrada notoria salvo que se solicite por  
Registro.

el titular de la misma o con su consentimiento, se

b) Los Estatutos y sus modificaciones.

suspenderá el plazo para proceder a la inscripción

c) La relativa a la apertura, traslado o clau-  
y se abrirá el correspondiente para la subsanación  
sura de delegaciones o establecimientos.

de los defectos advertidos.

d) La referente a la incorporación o baja de

3. Cuando la entidad solicitante no se en-  
asociaciones en federaciones, confederaciones y  
cuentre incluida en el ámbito de aplicación de la  
uniones; y, en el Registro en que éstas se encuentren  
presente Ley o no tenga naturaleza de asociación,

inscritas, la relativa a la baja o incorporación de la Administración, previa audiencia de la misma, asociaciones.

denegará su inscripción en el correspondiente Re-

e) La que se refiera a la disolución y al desgistro de asociaciones e indicará al solicitante cuál tino dado al patrimonio remanente como consecuencia es el registro u órgano administrativo competente cuencia de la disolución de la entidad.

para inscribirla. La denegación será siempre moti-

3. Las asociaciones extranjeras, válidamente vada.

constituidas con arreglo a su ley personal y a esta

4. Cuando se encuentren indicios racionales

Ley, habrán de inscribir los datos a que se refieren de ilicitud penal en la constitución de la entidad

las letras a), b), c), d), e) y f) del apartado 1, y asociativa, por el órgano competente se dictará re-además el cese de sus actividades en España; y de-

solución motivada, dándose traslado de toda la

positar los documentos a que se refieren las letras

documentación al Ministerio Fiscal o al órgano

b), c) y e) del apartado 2, además de justificación jurisdiccional competente, y comunicando esta cir-documental de que se encuentran válidamente

cunstancia a la entidad interesada, quedando sus-constituidas.

pendido el procedimiento administrativo hasta



4. Cualquier alteración sustancial de los datos o documentación que obre en el Registro debe-  
Cuando se encuentren indicios racionales de  
rá ser objeto de actualización, previa solicitud de  
ilicitud penal en la actividad de la entidad asociada  
la asociación correspondiente, en el plazo de un  
tiva, el órgano competente dictará resolución mo-  
mes desde que la misma se produzca.  
tivada, dando traslado de toda la documentación  
al Ministerio Fiscal o al órgano jurisdiccional com-

**Art. 29. Publicidad.**—1. Los Registros de  
petente, y comunicando esta circunstancia a la en-  
asociaciones son públicos.  
tidad interesada.

2. La publicidad se hará efectiva mediante

5. En los supuestos de los apartados 2 y 3 de  
certificación del contenido de los asientos, por nota  
este artículo podrán interponerse los recursos pro-  
simple informativa o por copia de los asientos y de  
cedentes ante el orden jurisdiccional contencioso-  
los documentos depositados en los Registros o por  
administrativo, y en el supuesto del apartado 4 ante  
medios informáticos o telemáticos que se ajustará  
el orden jurisdiccional penal.

## 47

## Medidas de fomento

culturales, y cualesquiera otros de similar naturaleza.

b) Que su actividad no esté restringida exclu-

**Art. 31.** *Medidas de fomento.*—1. Las Administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán y facilitarán el desarrollo de las asociaciones y federaciones, con sus propios fines.

federaciones y uniones que persigan finalidades de

c) Que los miembros de los órganos de representación general, respetando siempre la libertad y autonomía frente a los poderes públicos. Asimismo con cargo a fondos y subvenciones públicas.

mo, las Administraciones públicas ofrecerán la

d) No obstante lo dispuesto en el párrafo an-

colaboración necesaria a las personas que pretenden, y en los términos y condiciones que se determinen emprender cualquier proyecto asociativo.

minen en los Estatutos, los mismos podrán recibir

2. La Administración General del Estado, en una retribución adecuada por la realización de servicios en el ámbito de su competencia, fomentará el establecimiento de mecanismos de asistencia, servicios de información y campañas de divulgación y reconocimiento diferentes a las funciones que les corresponden como miembros del órgano de representación.

e) Que cuenten con los medios personales y materiales adecuados y con la organización idónea para garantizar el cumplimiento de los fines estatutarios.

3. Las asociaciones que persigan objetivos

tutarios.

de interés general podrán disfrutar, en los términos

f) Que se encuentren constituidas, inscritas y con el alcance que establezcan el Ministerio o en el Registro correspondiente, en funcionamiento Ministerios competentes, de ayudas y subvenciones y dando cumplimiento efectivo a sus fines estatutarios atendiendo a actividades asociativas concretas.

tarios, ininterrumpidamente y concurriendo todos

Las subvenciones públicas concedidas para el  
los precedentes requisitos, al menos durante los dos  
desarrollo de determinadas actividades y proyectos  
años inmediatamente anteriores a la presentación  
sólo podrán destinarse a ese fin y estarán sujetas a  
de la solicitud.

la normativa general de subvenciones públicas.

2. Las federaciones, confederaciones y unio-

4. No beneficiarán a las entidades asociati-  
nes de entidades contempladas en esta Ley podrán  
vas no inscritas las garantías y derechos regulados  
ser declaradas de utilidad pública, siempre que los  
en el presente artículo.

requisitos previstos en el apartado anterior se cum-

5. Las Administraciones públicas, en el ám-  
plan, tanto por las propias federaciones, confede-  
bito de sus competencias, podrán establecer con las  
raciones y uniones, como por cada una de las enti-  
asociaciones que persigan objetivos de interés ge-  
dades integradas en ellas.

neral, convenios de colaboración en programas de  
interés social.

**Art. 33.** *Derechos de las asociaciones de utili-  
dad pública.*—Las asociaciones declaradas de utili-

**Art. 32.** *Asociaciones de utilidad públi-*

dad pública tendrán los siguientes derechos:

*ca.*—1. A iniciativa de las correspondientes aso-

a) Usar la mención *Declarada de Utilidad*

ciaciones, podrán ser declaradas de utilidad públi-

*Pública* en toda clase de documentos, a continua-

ca aquellas asociaciones en las que concurran los

ción de su denominación.

siguientes requisitos:

b) Disfrutar de las exenciones y beneficios

a) Que sus fines estatutarios tiendan a promo-

fiscales que las leyes reconozcan a favor de las mis-

ver el interés general, en los términos definidos por

mas, en los términos y condiciones previstos en la

el artículo 31.3 de esta Ley, y sean de carácter cívico,

normativa vigente.

educativo, científico, cultural, deportivo, sanitario, de

c) Disfrutar de beneficios económicos que

promoción de los valores constitucionales, de promo-

las leyes establezcan a favor de las mismas.

ción de los derechos humanos, de asistencia social,

d) Asistencia jurídica gratuita en los térmi-

de cooperación para el desarrollo, de promoción de

nos previstos en la legislación específica.

la mujer, de promoción y protección de la familia, de

protección de la infancia, de fomento de la igualdad

**Art. 34.** *Obligaciones de las asociaciones de*

*de oportunidades y de la tolerancia, de defensa del*

*utilidad pública.*—1. Las asociaciones de utilidad

medio ambiente, de fomento de la economía social o

pública deberán rendir las cuentas anuales del ejer-

de la investigación, de promoción del voluntariado

cicio anterior en el plazo de los seis meses siguientes

social, de defensa de consumidores y usuarios, de

a su finalización, y presentar una memoria descrip-

48

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

tiva de las actividades realizadas durante el mismo

do por los procedimientos especiales para la pro-

ante el organismo encargado de verificar su consti-

tección de los derechos fundamentales de la

tución y de efectuar su inscripción en el Registro

persona, correspondientes en cada orden jurisdic-

correspondiente, en el que quedarán depositadas.

cional, y, en su caso, por el procedimiento de am-

Dichas cuentas anuales deben expresar la imagen

paro constitucional ante el Tribunal Constitucional

fiel del patrimonio, de los resultados y de la situa-

en los términos establecidos en su Ley Orgánica.

ción financiera, así como el origen, cuantía, destino

y aplicación de los ingresos públicos percibidos.

**Art. 38.** *Suspensión y disolución judicial.*—1.

Reglamentariamente se determinará en qué

Salvo los supuestos de disolución por voluntad de

circunstancias se deberán someter a auditoría las

los asociados, las asociaciones sólo podrán ser sus-  
cuentas anuales.

pendidas en sus actividades, o disueltas, por resolu-

2. Asimismo, deberán facilitar a las Admi-

ción motivada de la autoridad judicial competente.

nistraciones públicas los informes que éstas les re-

2. La disolución de las asociaciones sólo po-

quieran, en relación con las actividades realizadas

drá declararse en los siguientes casos:

en cumplimiento de sus fines.

a) Cuando tengan la condición de asocia-

ción ilícita, de acuerdo con las leyes penales.

**Art. 35.** *Procedimiento de declaración de uti-*

b) Por las causas previstas en leyes especiales

*lidad pública.*—1. La declaración de utilidad pú-

o en esta ley, o cuando se declare nula o disuelta

blica se llevará a cabo en virtud de Orden del Mi-

por aplicación de la legislación civil.

nistro que se determine reglamentariamente, previo

3. En los procesos a que se refiere el aparta-

informe favorable de las Administraciones públicas do anterior, el órgano judicial competente, de ofi- competentes en razón de los fines estatutarios y cio o a instancia de parte, podrá acordar la suspen- actividades de la asociación, y, en todo caso, del sión provisional de la asociación hasta que se dicte Ministerio de Hacienda.

sentencia.

2. La declaración será revocada, previa au- diencia de la asociación afectada e informe de las

**Art. 39.** *Orden jurisdiccional contencioso-ad-* Administraciones públicas competentes, por Orden *ministerial*.—El orden jurisdiccional contencioso- del Ministro que se determine reglamentariamente, administrativo será competente en todas las cues- cuando las circunstancias o la actividad de la asocia- tiones que se susciten en los procedimientos ción no respondan a las exigencias o requisitos fija- administrativos instruidos en aplicación de la pre- dos en el artículo 32, o los responsables de su gestión sente Ley Orgánica, de conformidad con las reglas incumplan lo prevenido en el artículo anterior.

establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial

3. El procedimiento de declaración y revoca- y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Conten-



ción se determinará reglamentariamente. El vencido-administrativa.

miento del plazo de resolución, en el procedimiento de declaración, sin haberse adoptado resolución

**Art. 40.** *Orden jurisdiccional civil.*—1. El

expresa tendrá efectos desestimatorios.

orden jurisdiccional civil será competente, en los

4. La declaración y revocación de utilidad

términos establecidos en la Ley Orgánica del Poder pública se publicará en el *Boletín Oficial del Estado*.

Judicial, en relación con las pretensiones derivadas

**Art. 36.** *Otros beneficios.* —Lo dispuesto en

del tráfico jurídico privado de las asociaciones, y

el presente capítulo se entiende sin perjuicio de la de su funcionamiento interno.

competencia de las Comunidades Autónomas para

2. Los acuerdos y actuaciones de las asocia-

la declaración de utilidad pública, a efectos de apli-

ciones podrán ser impugnados por cualquier aso-

car los beneficios establecidos en sus respectivos

ciado o persona que acredite un interés legítimo, si

ordenamientos jurídicos, a las asociaciones que

los estimase contrarios al ordenamiento jurídico,

principalmente desarrollen sus funciones en su ám-

por los trámites del juicio que corresponda.

bito territorial, conforme al procedimiento que las

3. Los asociados podrán impugnar los

propias Comunidades Autónomas determinen y

acuerdos y actuaciones de la asociación que esti-

con respeto a su propio ámbito de competencias.

men contrarios a los Estatutos dentro del plazo de

cuarenta días, a partir de la fecha de adopción de

los mismos, instando su rectificación o anulación y

## CAPÍTULO VII

la suspensión preventiva en su caso, o acumulando

ambas pretensiones por los trámites establecidos en

Garantías Jurisdiccionales

la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Art. 37.** *Tutela judicial.*—El derecho de aso-

4. En tanto se resuelven las contiendas de

ciación regulado en esta Ley Orgánica será tutela-

orden interno que puedan suscitarse en las asocia-

## SESIÓN PRIMERA

49

ciones, las solicitudes de constancia registral que se

3. El procedimiento para la declaración de

formulen sobre las cuestiones controvertidas sólo

utilidad pública de las asociaciones a que se refie-

darán lugar a anotaciones provisionales.

ren los apartados anteriores, y los derechos y obligaciones de las mismas, serán los determinados en

**Art. 41. Comunicaciones.**—Los Jueces y Tri-  
los artículos 33, 34 y 35 de la presente Ley Orgá-  
bunales ordenarán la inclusión en los correspon-  
nica.

dientes Registros de Asociaciones de las resolucio-  
nes judiciales que determinen:

**2.<sup>a</sup> Procedimientos de inscripción.**—En los

a) La inscripción de las asociaciones.

procedimientos de inscripción de asociaciones será

b) La suspensión o disolución de las asocia-

de aplicación la Ley 30/1992, de 26 de noviembre,  
ciones inscritas.

de Régimen Jurídico de las Administraciones Pú-

c) La modificación de cualquiera de los ex-

blicas y del Procedimiento Administrativo Común,  
tremos de los Estatutos de las asociaciones inscritas.

en todas las cuestiones no reguladas en la presente

d) El cierre de cualquiera de sus estableci-

Ley y sus normas de desarrollo.

mientos.

e) Cualesquiera otras resoluciones que afec-

**3.<sup>a</sup> Resolución extrajudicial de conflictos.**—

ten a actos susceptibles de inscripción registral.

Las Administraciones públicas fomentarán la creación y la utilización de mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos que se planteen en el

## CAPÍTULO VIII

ámbito de actuación de las asociaciones.

Consejos sectoriales de asociaciones

### **4.<sup>a</sup>** *Cuestiones y suscripciones públicas.*—

Los promotores de cuestiones y suscripciones

### **Art. 42.** *Consejos Sectoriales de Asociacio-*

*públicas, actos benéficos y otras iniciativas análo-*

*nes.*—1. A fin de asegurar la colaboración entre

gas de carácter temporal, destinadas a recaudar

las Administraciones públicas y las asociaciones,

fondos para cualquier finalidad lícita y determina-

como cauce de participación ciudadana en asuntos

da, responden, personal y solidariamente, frente a

públicos se podrán constituir Consejos Sectoriales

las personas que hayan contribuido, de la adminis-

de Asociaciones, como órganos de consulta, infor-

tración y la inversión de las cantidades recaudadas.

mación y asesoramiento en ámbitos concretos de

actuación.

2. Los Consejos Sectoriales de Asociaciones

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

estarán integrados por representantes de las Admi-

nistraciones públicas, de las asociaciones, y por

**1.<sup>a</sup> Asociaciones inscritas.**—1. Las asociaciones inscritas en el correspondiente Registro con condiciones de experiencia o conocimiento, anteriormente a la entrada en vigor de la presente Ley Orgánica estarán sujetas a la misma y conservarán su personalidad jurídica y la plenitud de su

3. Reglamentariamente, y para cada sector capacidad, pero deberán adaptar sus Estatutos en concreto, se determinará su creación, composición, el plazo de dos años.

competencias, régimen de funcionamiento y ad-

2. No obstante lo anterior, las asociaciones inscripción administrativa.

inscritas deberán declarar, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley Orgánica, que se encuentran en situación de actividad y

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

funcionamiento, notificando al Registro en que se hallen inscritas la dirección de su domicilio social,

**1.<sup>a</sup> Declaración de utilidad pública de asociaciones** y la identidad de los componentes de sus órganos

ciones.—1. Las asociaciones deportivas que cum-  
de gobierno y representación, así como la fecha de  
plan lo dispuesto en el artículo 32 de esta Ley po-  
elección o designación de éstos.

drán ser declaradas de utilidad pública, sin  
perjuicio de lo establecido en la Ley 10/1990, de 15

2.<sup>a</sup> *Asociaciones declaradas de utilidad públi-*  
de octubre, del Deporte.

ca.—En el plazo de un año se procederá a la publi-

2. Asimismo, podrán ser declaradas de utili-  
cación en el *Boletín Oficial del Estado* de la relación  
dad pública las demás asociaciones regidas por  
de asociaciones declaradas de utilidad pública por  
leyes especiales, que cumplan lo dispuesto en el  
el Estado, con anterioridad a la entrada en vigor  
artículo 32 de la presente Ley Orgánica.

de la presente Ley Orgánica.

50

EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

4. Los artículos 32 a 36, la disposición adi-  
cional primera y la disposición transitoria segunda

**Única.** Queda derogada la Ley 191/1964, de  
se dictan al amparo del artículo 149.1.14 de la  
24 de diciembre, reguladora de las asociaciones, y

Constitución, sin perjuicio de los regímenes tributarias cuantas disposiciones se opongan a la presente Ley forales vigentes en los Territorios Históricos Orgánica.

del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

## DISPOSICIONES FINALES

5. Los restantes preceptos de la Ley serán de aplicación a las asociaciones de ámbito estatal.

**1.<sup>a</sup> *Carácter de la Ley.***—1. Los artículos 1; 2 salvo apartado 6; 3 salvo apartado g); 4.2, 5 y 6;

**2.<sup>a</sup> *Carácter supletorio.***—Excepto en aquellos preceptos que tienen rango de Ley Orgánica, posición derogatoria única; y las disposiciones en la presente Ley tiene carácter supletorio respecto a las primeras, segunda y cuarta tienen rango de cualquiera de las que regulen tipos específicos de Ley Orgánica, al constituir el desarrollo del derecho de asociaciones, o que incidan en el ámbito del derecho fundamental de asociación, contenido en el artículo 22 de la Constitución.

de la Constitución, sin perjuicio de las competen-

2. Los artículos 2.6; 3. g); 4.1, y 4; 5; 6; 7; 8;

cias de las Comunidades Autónomas.

9; 10.2, 3 y 4; 11; 13.2; 15; 17; 18.4; 22; 25.2; 26; 27; 28; 30.1, 2 y 5; la disposición adicional cuarta y la

**3.<sup>a</sup> Desarrollo.**—Se faculta al Gobierno para disposición transitoria primera son de directa aplicación en todo el Estado, al amparo de lo previsto en la aplicación y desarrollo de la presente Ley. en el artículo 149.1.1 de la Constitución.

3. Los artículos 39, 40 y 41 constituyen legis-

**4.<sup>a</sup> Entrada en vigor.**—La presente Ley Oración procesal, dictada al amparo del artículo gánica entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*. 149.1.6 de la Constitución.

blicación en el *Boletín Oficial del Estado*.

4. ley de fundaciones 50/2002

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

interés público o social. Dicha Ley puso fin a un régimen regulador de las fundaciones que cabría

I

calificar de vetusto (algunas de sus normas databan de mediados del siglo xix), fragmentario, incom-

El artículo 34 de la Constitución reconoce *el*

pleto y aun contradictorio, satisfaciendo las legítimas *derecho de fundación para fines de interés general,*



mas demandas y aspiraciones reiteradamente plan-  
*con arreglo a la Ley*. Por su parte, el artículo 53.1  
teadas por el sector, y adaptando, en suma, esta  
del texto constitucional reserva a la ley la regula-  
normativa a las exigencias del nuevo orden consti-  
ción del ejercicio de los derechos y libertades reco-  
tucional, singularmente en lo que se refiere al sis-  
nocidos en el capítulo segundo del Título I, entre  
tema de distribución de competencias entre el Es-  
los que se encuentra el de fundación, especificando  
tado y las Comunidades Autónomas.

que dichas normas legales deben en todo caso res-  
Diversas exigencias aconsejan, sin embargo,  
petar el contenido esencial de tales derechos y li-  
proceder a la revisión de este marco legal.

bertades.

En primer lugar, resulta necesario acoger en

Hasta el momento, esta previsión constitucio-  
nuestro sistema jurídico algunas experiencias inno-  
nal se encontraba cumplida mediante la Ley  
vadoras que se han desarrollado en los últimos  
30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de  
años en el derecho comparado, y que pueden servir  
incentivos fiscales a la participación privada en ac-  
para fortalecer el fenómeno fundacional en nuestro

tividades de interés general, que regulaba en un país.

solo cuerpo legal el régimen jurídico de los entes

Por otro lado, la reforma de respuesta a las fundacionales y las ventajas de carácter impositivo demandas de las propias fundaciones, en un sentido que se conceden a las personas privadas, físicas o do general de superar ciertas rigideces de la antejurídicas (sin limitarse a las de naturaleza fundarior regulación, que, sin significar claras ventajas cional), por sus actividades o aportaciones económicas para el interés público, dificultaban el adecuado micas en apoyo de determinadas finalidades de desenvolvimiento de la actividad fundacional: sim-

## SESIÓN PRIMERA

51

plificación de trámites administrativos, reducción rales se definen a través de una interacción entre el de los actos de control del Protectorado, reforma Estado y los agentes sociales, y que esta interpenetración entre lo público y lo privado trasciende Patronato, etc.

también al campo de lo organizativo, en donde,

como es fácil entender, las fundaciones desempeñan un papel de primera magnitud.

## II

La presente Ley aborda la regulación sustan-

## III

tiva y procedimental de las fundaciones, dejando para una norma legal distinta lo que constituía el

En un breve repaso de las novedades más significativas del nuevo texto legal, destaca en el Capítulo I la regulación de las fundaciones extranjeras, actividades de interés general, por ser ésta una materia que queda circunscrita a aquéllas que pretendan ejercer actividades en España de manera estable. Se mandan un tratamiento separado.

especifica que el Registro competente para su ins-

Tres son los objetivos que se pretende alcanzar con esta nueva regulación del derecho de fundación. En primer término, reducir la intervención de actividades, y que se sancionará el incumplimiento los poderes públicos en el funcionamiento de las

de los requisitos legales con la prohibición de usar fundaciones. Así, se ha sustituido en la mayor parte de los casos la exigencia de autorización previa de la denominación *Fundación* en nuestro territorio. Se introduce en este capítulo una nueva regulación de actos y negocios jurídicos por parte del Protectorado, por la de simple comunicación al mismo pretende evitar duplicidades e inscripciones abusivas.

del acto o negocio realizado, con objeto de que En el Capítulo II, la Ley establece una presunción de suficiencia de la dotación a partir de 30.000 euros, si lo considera contrario a derecho, y, eventualmente, ejercer acciones legales contra los patronos responsables.

Por otra parte, se han flexibilizado y simplificado los procedimientos, especialmente los de carácter económico y financiero, eximiendo además

Por otra parte, para garantizar la seriedad de

a las fundaciones de menor tamaño del cumplimiento de ciertas obligaciones exigibles a las de mayor entidad.

hubiesen instado la inscripción de la entidad constituida en los seis meses siguientes al otorgamiento de su articulado, dinamizar y potenciar el fenómeno de la escritura fundacional, procediendo el Protectora-fundacional, como cauce a través del que la sociedad a nombrar nuevos patronos, previa autorización civil coadyuva con los poderes públicos en la judicial, que asuman explícitamente la obligación de consecución de fines de interés general.

inscribir la fundación en el correspondiente Registro El Parlamento Europeo, en su Resolución sobre Fundaciones.

bre las fundaciones en Europa (RA 304/1993), se-

En el Capítulo III, se potencia la estabilidad ñala, en este sentido, que *merecen apoyo especial las* y el adecuado funcionamiento de los órganos de *fundaciones que participen en la creación y desarrollo* gobierno de las fundaciones con la obligatorie- *llo de respuestas e iniciativas, adaptadas a las nece-*

dad de la figura del Secretario, y con la posibilidad de crear órganos distintos del Patronato para *Particularmente, las que luchan por la defensa de la*

*el desempeño de los cometidos que expresamente democracia, el fomento de la solidaridad, el bienestar se le encomienden.*

*tar de los ciudadanos, la profundización de los dere-*

Con objeto de facilitar el funcionamiento del *chos humanos, la defensa del medio ambiente, la fi-*  
Patronato, se prevé, además de la obligada *nanciación de la cultura, las ciencias y prácticas*  
sentación de las personas jurídicas por personas *médicas y la investigación.*

físicas, que los patronos puedan ser representados

También nuestro Tribunal Constitucional  
por otros miembros del órgano colegiado.

(STC 18/1984, de 7 de febrero, entre otras) ha

Se admite la posibilidad, hasta ahora inédita en  
apuntado que una de las notas características del  
la Ley, de que el Patronato acuerde una retribución  
Estado social de Derecho es que los intereses gene-  
adecuada a los patronos que presten a la fundación

servicios distintos de los que implica el desempeño técnica fundacional al ámbito de la gestión pública. de las funciones que les corresponden como miembros del Patronato, siempre que el fundador no lo limitaciones exigidos por la especial naturaleza de hubiese prohibido, resolviéndose así una problemática referida figura fundacional de carácter público. tica reiteradamente planteada por el sector.

En las disposiciones adicionales y finales se

El patrimonio de la fundación, regulado en el excluye de la aplicación de la Ley a las fundaciones

Capítulo IV, es uno de los campos donde el principio de libertad inspirador de toda la Ley se pone

nadas Reales Patronatos, y se dispone el estricto más ampliamente de manifiesto, al sustituirse, en respeto a lo dispuesto en los acuerdos y convenios determinados supuestos, el sistema de autorización de cooperación suscritos por el Estado con la Iglesia previa por parte del Protectorado por la simple

sia Católica y con otras iglesias y confesiones, en comunicación al mismo del acto o negocio realizado, relación con las fundaciones creadas o fomentadas do, al objeto de que éste pueda, en su caso, llevar

por las mismas.

a cabo las acciones legales procedentes.

Por otra parte, la aplicación de la nueva nor-

En el Capítulo V se recoge la posibilidad de  
mativa obliga a establecer las necesarias previsiones  
que la fundación pueda desarrollar por sí misma  
en cuanto a la subsistencia temporal de los actuales  
actividades económicas, siempre que se trate de ac-  
Registros de Fundaciones de competencia estatal,  
tividades relacionadas con los fines fundacionales o  
así como a fijar un plazo para la adaptación, cuan-  
sean accesorias o complementarias de las mismas.  
do proceda, de los Estatutos de las fundaciones ya  
Con objeto de facilitar la gestión contable de  
constituidas.

las fundaciones de menores dimensiones, se auto-

En una Ley como la presente, donde se con-  
riza la utilización de modelos abreviados de rendi-  
tienen preceptos reguladores de las fundaciones de  
ción de cuentas cuando cumplan los requisitos es-  
competencia estatal junto a otros dirigidos a todas  
tablecidos legalmente al efecto para las sociedades  
las fundaciones, resulta de capital importancia  
mercantiles. Por otra parte, las fundaciones de re-  
efectuar una delimitación precisa de los distintos



ducido tamaño podrán adoptar un modelo simplificado de tipos de normas.

ficado de llevanza de contabilidad y estarán exen-

En tal sentido, la disposición final primera enun-  
ta de la obligación general de someter las cuentas  
mera los preceptos que son de aplicación a todas las  
anuales a auditoría externa.

fundaciones, sean estatales o autonómicas, bien por

Por otra parte, la obligación de aprobar un  
regular las condiciones básicas que garantizan la  
presupuesto anual ha sido sustituida por la de pre-  
igualdad de los españoles en el ejercicio del derecho  
sentar un plan de actuación, con lo que, mantenién-  
de fundación (art. 149.1.1.<sup>a</sup> CE), bien por su natu-  
dose la finalidad esencial de ofrecer información  
raleza procesal (art. 149.1.6.<sup>a</sup> CE), bien por incorpo-  
acerca de los proyectos fundacionales, se facilita en  
rar normas de Derecho civil, sin perjuicio de la apli-  
gran medida la gestión de estas entidades.

cabilidad preferente del Derecho civil foral o especial

El Capítulo VII reformula las funciones del

allí donde exista (art. 149.1.8.<sup>a</sup> CE). Los restantes

Protectorado, potenciando las de apoyo y asesora-  
preceptos de la Ley serán de aplicación únicamente  
miento a las fundaciones sobre las que ejerce su

a las fundaciones de competencia estatal.

competencia, en especial a las que se encuentran en

La nueva regulación de las Fundaciones del

proceso de constitución.

Sector Público Estatal ha obligado a realizar en la

En el Capítulo VIII, regulador del Registro de

Ley General Presupuestaria determinadas adapta-

Fundaciones de competencia estatal, se prevé por

ciones, que se introducen por medio de una dispo-

vez primera la creación de una sección de denomi-

sición final.

naciones, en la que se anotarán los nombres de las

Por último, cabe destacar que, pese a la rele-

fundaciones inscritas en los Registros estatal y au-

vancia de las innovaciones realizadas, se ha conser-

tonómicos, así como las denominaciones sobre

vado un importante número de preceptos de la Ley

cuya utilización exista reserva temporal, con objeto

de 1994, cuya validez y eficacia han sido confirma-

de evitar duplicidades.

das por la práctica.

De otro lado, se crea en el Consejo Superior

de Fundaciones una Comisión de cooperación e

información registral que se encargará de estable-

CAPÍTULO PRIMERO

cer mecanismos para la colaboración e información mutua entre Registros.

#### Disposiciones generales

El Capítulo XI diseña el régimen aplicable a las fundaciones constituidas mayoritariamente por

**Artículo 1.º** *Objeto de la Ley.*—La presente entidades del sector público estatal, aplicando la Ley tiene por objeto desarrollar el derecho de fun-

#### SESIÓN PRIMERA

53

dación, reconocido en el artículo 34 de la Constitución. La inscripción sólo podrá ser denegada cuando dicha escritura no se ajuste a las prescripciones de las fundaciones que corresponde dictar al Estado de la ley.

do, así como regular las fundaciones de competen-

2. Sólo las entidades inscritas en el Registro  
cia estatal.

al que se refiere el apartado anterior, podrán utilizar la denominación de *Fundación*.

**Art. 2.º** *Concepto.*—1. Son fundaciones las organizaciones constituidas sin fin de lucro que,

**Art. 5.º** *Denominación.*—1. La denomina-

por voluntad de sus creadores, tienen afectado de ción de las fundaciones se ajustará a las siguientes modo duradero su patrimonio a la realización de reglas:

fines de interés general.

a) Deberá figurar la palabra *Fundación*, y no

2. Las fundaciones se rigen por la voluntad podrá coincidir o asemejarse de manera que pueda del fundador, por sus Estatutos y, en todo caso, por crear con fusión con ninguna otra previamente ins- la Ley.

crita en los Registros de Fundaciones.

b) No podrán incluirse términos o expresio-

**Art. 3.º Fines y beneficiarios.**—1. Las fundaciones que resulten contrarios a las leyes o que puedan deberán perseguir fines de interés general, vulnerar los derechos fundamentales de las personas como pueden ser, entre otros, los de defensa de los sonas.

derechos humanos, de las víctimas del terrorismo y

c) No podrá formarse exclusivamente con el actos violentos, asistencia social e inclusión social, nombre de España, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales, ni utilizar el nom-

vos, sanitarios, laborales, de fortalecimiento institucional de organismos oficiales o públicos, tanto nacional, de cooperación para el desarrollo, de profesionales como internacionales, salvo que se trate del movimiento del voluntariado, de promoción de la propia de las entidades fundadoras.

acción social, de defensa del medio ambiente, y de

d) La utilización del nombre o seudónimo de fomento de la economía social, de promoción y una persona física o de la denominación o acrónimo a las personas en riesgo de exclusión por no de una persona jurídica distintos del fundador razones físicas, sociales o culturales, de promoción deberá contar con su consentimiento expreso, o, en de los valores constitucionales y defensa de los principios democráticos, de fomento de la tolerancia, de

e) No podrán adoptarse denominaciones desarrollo de la sociedad de la información, o de que hagan referencia a actividades que no se co-investigación científica y desarrollo tecnológico. respondan con los fines fundacionales, o induzcan

2. La finalidad fundacional debe beneficiar a error o confusión respecto de la naturaleza o a colectividades genéricas de personas. Tendrán

tividad de la fundación.

esta consideración los colectivos de trabajadores de

f) Se observarán las prohibiciones y reservas

una o varias empresas y sus familiares.

de denominación previstas en la legislación vigente.

3. En ningún caso podrán constituirse funda-

2. No se admitirá ninguna denominación

ciones con la finalidad principal de destinar sus

que incumpla cualquiera de las reglas establecidas

prestaciones al fundador o a los patronos, a sus

en el apartado anterior, o conste que coincide o se

cónyuges o personas ligadas con análoga relación

asemeja con la de una entidad preexistente inscrita

de afectividad, o a sus parientes hasta el cuarto gra-

en otro Registro público, o con una denominación

do inclusive, así como a personas jurídicas singula-

protegida o reservada a otras entidades públicas o

rizadas que no persigan fines de interés general.

privadas por su legislación específica.

4. No se incluyen en el apartado anterior las

fundaciones cuya finalidad exclusiva o principal

**Art. 6.º Domicilio.**—1. Deberán estar do-

sea la conservación y restauración de bienes del

miciliadas en España las fundaciones que desarro-

patrimonio histórico español, siempre que cum-

llen principalmente su actividad dentro del territorio nacional.  
plan las exigencias de la Ley 16/1985, de 25 de julio nacional.

nio, del Patrimonio Histórico Español, en particular

2. Las fundaciones tendrán su domicilio estatutario respecto de los deberes de visita y exposición en el lugar donde se encuentre la sede de pública de dichos bienes.

su Patronato, o bien en el lugar en que desarrollen principalmente sus actividades.

**Art. 4.º** *Personalidad jurídica.*—1. Las fundaciones que se inscriban en España tendrán personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de su constitución en el correspondiente Registro de Fundaciones de su Patronato dentro del territorio nacional.

54

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

**Art. 7.º** *Fundaciones extranjeras.*—1. Las fundaciones extranjeras que pretendan ejercer sus actividades de forma estable en España, deberán

en el artículo siguiente para la escritura de constitución.

actividades de forma estable en España, deberán

4. Si en la constitución de una fundación por

mantener una delegación en territorio español que acto *mortis causa* el testador se hubiera limitado a constituirá su domicilio a los efectos de esta Ley, e establecer su voluntad de crear una fundación y de inscribirse en el Registro de Fundaciones competente en función del ámbito territorial en que desahaga escritura pública en la que se contengan los demás requisitos exigidos por esta Ley se otorgará por el

2. La fundación extranjera que pretenda su inscripción deberá acreditar ante el Registro de Fundaciones correspondiente que ha sido válidamente constituida con arreglo a su ley personal. En caso de que éstos no acredite la circunstancia señalada en el párrafo anterior, así como cuando los fines no sean de interés

La inscripción podrá denegarse cuando no se

La inscripción podrá denegarse cuando no se

**Art. 10. Escritura de constitución.**—La escritura general con arreglo al ordenamiento español.

La inscripción de una fundación deberá con-



3. Las fundaciones extranjeras que incum-  
tener, al menos, los siguientes extremos:

plan los requisitos establecidos en este artículo no

a) El nombre, apellidos, edad y estado civil

podrán utilizar la denominación de *Fundación*.

del fundador o fundadores, si son personas físicas,

4. Las delegaciones en España de fundacio-

y su denominación o razón social, si son personas

nes extranjeras quedarán sometidas al Protectora-

jurídicas, y, en ambos casos, su nacionalidad y do-

do que corresponda en función del ámbito territo-

micilio y número de identificación fiscal.

rial en que desarrollen principalmente sus

b) La voluntad de constituir una fundación.

actividades, siéndoles de aplicación el régimen ju-

c) La dotación, su valoración y la forma y

rídico previsto para las fundaciones españolas.

realidad de su aportación.

d) Los Estatutos de la fundación, cuyo con-

tenido se ajustará a las prescripciones del artículo

## CAPÍTULO II

siguiente.

e) La identificación de las personas que in-

Constitución de la fundación

tegran el Patronato, así como su aceptación si se

efectúa en el momento fundacional.

**Art. 8.º** *Capacidad para fundar.*—1. Podrán constituir fundaciones las personas físicas y las

**Art. 11.** *Estatutos.*—1. En los Estatutos de personas jurídicas, sean éstas públicas o privadas.

la fundación se hará constar:

2. Las personas físicas requerirán de capaci-

a) La denominación de la entidad.

dad para disponer gratuitamente, inter vivos o

b) Los fines fundacionales.

mortis causa, de los bienes y derechos en que con-

c) El domicilio de la fundación y el ámbito

sista la dotación.

territorial en que haya de desarrollar principalmen-

3. Las personas jurídicas privadas de índole

te sus actividades.

asociativa requerirán el acuerdo expreso del órgano

d) Las reglas básicas para la aplicación de

competente para disponer gratuitamente de sus

los recursos al cumplimiento de los fines fundacio-

bienes, con arreglo a sus Estatutos o a la legislación

nales y para la determinación de los beneficiarios.

que les resulte aplicable. Las de índole institucional

e) La composición del Patronato, las reglas

deberán contar con el acuerdo de su órgano rector.

para la designación y sustitución de sus miembros,

4. Las personas jurídico-públicas tendrán

las causas de su cese, sus atribuciones y la forma de capacidad para constituir fundaciones, salvo que deliberar y adoptar acuerdos.

sus normas reguladoras establezcan lo contrario.

f) Cualesquiera otras disposiciones y condiciones lícitas que el fundador o fundadores tengan

**Art. 9.º** *Modalidades de constitución.*—1.

a bien establecer.

La fundación podrá constituirse por actos *inter*

2. Toda disposición de los Estatutos de la

*vivos* o *mortis causa*.

fundación o manifestación de la voluntad del fun-

2. La constitución de la fundación por acto

dador que sea contraria a la Ley se tendrá por no

*inter vivos* se realizará mediante escritura pública,

puesta, salvo que afecte a la validez constitutiva de

con el contenido que determina el artículo siguiente.

aquella. En este último caso, no procederá la ins-

3. La constitución de la fundación por acto

cripción de la fundación en el correspondiente Re-

*mortis causa* se realizará testamentariamente, cum-

gistro de Fundaciones.

## SESIÓN PRIMERA

55

**Art. 12. Dotación.**—1. La dotación, que contraídas en nombre de la fundación y por los podrá consistir en bienes y derechos de cualquier perjuicios que ocasione la falta de inscripción. clase, ha de ser adecuada y suficiente para el cumplimiento de los fines fundacionales. Se presumirá Asimismo, el Protectorado procederá a nombrar nuevos patronos, previa autorización judicial, suficiente la dotación cuyo valor económico alcance que asumirán la obligación de inscribir la fundación ce los 30.000 euros.

en el correspondiente Registro de Fundaciones.

Cuando la dotación sea de inferior valor, el fundador deberá justificar su adecuación y suficiencia a los fines fundacionales mediante la pre-

## CAPÍTULO III

sentación del primer programa de actuación, junto Gobierno de la fundación con un estudio económico que acredite su viabilidad utilizando exclusivamente dichos recursos.

**Art. 14. Patronato.**—1. En toda fundación  
2. Si la aportación es dineraria, podrá efectuarla el Gobierno de la fundación, con la denominación de Patronato,

tuarse en forma sucesiva. En tal caso, el desem-  
un órgano de gobierno y representación de la mis-  
bolso inicial será, al menos, del 25 por 100, y el  
ma, que adoptará sus acuerdos por mayoría en los  
resto se deberá hacer efectivo en un plazo no supe-  
términos establecidos en los Estatutos.

rior a cinco años, contados desde el otorgamiento

2. Corresponde al Patronato cumplir los fi-  
de la escritura pública de constitución de la funda-  
nes fundacionales y administrar con diligencia los  
ción.

bienes y derechos que integran el patrimonio de la

Si la aportación no es dineraria, deberá incor-  
fundación, manteniendo el rendimiento y utilidad  
porarse a la escritura de constitución tasación rea-  
de los mismos.

lizada por un experto independiente.

**Art. 15. Patronos.**—1. El Patronato estará

En uno y otro caso, deberá acreditarse o ga-  
constituido por un mínimo de tres miembros, que  
rantizarse la realidad de las aportaciones ante el  
elegirán entre ellos un Presidente, si no estuviera  
notario autorizante, en los términos que reglamen-  
prevista de otro modo la designación del mismo en  
tariamente se establezcan.

la escritura de constitución o en los Estatutos.

3. Se aceptará como dotación el compromi-

Asimismo, el Patronato deberá nombrar un  
so de aportaciones de terceros, siempre que dicha  
Secretario, cargo que podrá recaer en una persona  
obligación conste en títulos de los que llevan apa-  
ajena a aquél, en cuyo caso tendrá voz pero no  
rejada ejecución.

voto, y a quien corresponderá la certificación de los

4. Formarán también parte de la dotación  
acuerdos del Patronato.

los bienes y derechos de contenido patrimonial que

2. Podrán ser miembros del Patronato las  
durante la existencia de la fundación se aporten en  
personas físicas que tengan plena capacidad de  
tal concepto por el fundador o por terceras perso-  
obrar y no estén inhabilitadas para el ejercicio de  
nas, o que se afecten por el Patronato, con carácter  
cargos públicos.

permanente, a los fines fundacionales.

Las personas jurídicas podrán formar parte

5. En ningún caso se considerará dotación el  
del Patronato, y deberán designar a la persona o  
mero propósito de recaudar donativos.

personas físicas que las representen en los términos

establecidos en los Estatutos.

**Art. 13.** *Fundación en proceso de forma-*

3. Los patronos entrarán a ejercer sus funciones.—1. Otorgada la escritura fundacional, y en ciones después de haber aceptado expresamente el tanto se procede a la inscripción en el correspondiente Registro de Fundaciones, el Patronato de la do con firma legitimada por notario o mediante fundación realizará, además de los actos necesarios comparecencia realizada al efecto en el Registro de para la inscripción, únicamente aquellos otros que Fundaciones.

resulten indispensables para la conservación de su Asimismo, la aceptación se podrá llevar a patrimonio y los que no admitan demora sin percabo ante el Patronato, acreditándose a través de juicio para la fundación, los cuales se entenderán certificación expedida por el Secretario, con firma automáticamente asumidos por ésta cuando obten- legitimada notarialmente.

ga personalidad jurídica.

En todo caso, la aceptación se notificará for-

2. Transcurridos seis meses desde el otorga- malmente al Protectorado, y se inscribirá en el Re-

miento de la escritura pública fundacional sin que gistro de Fundaciones.

los patronos hubiesen instado la inscripción en el

4. Los patronos ejercerán su cargo gratuita-  
correspondiente Registro de Fundaciones, el Pro-  
mente sin perjuicio del derecho a ser reembolsados  
tectorado procederá a cesar a los patronos, quienes  
de los gastos debidamente justificados que el cargo  
responderán solidariamente de las obligaciones  
les ocasione en el ejercicio de su función.

56

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

No obstante lo establecido en el párrafo ante-

a) Por el propio órgano de gobierno de la  
rior, y salvo que el fundador hubiese dispuesto lo  
fundación, previo acuerdo motivado del mismo, en  
contrario, el Patronato podrá fijar una retribución  
cuya adopción no participará el patrono afectado.  
adecuada a aquellos patronos que presten a la fun-  
b) Por el Protectorado, en los términos esta-  
dación servicios distintos de los que implica el des-  
blecidos en el artículo 35.2.

empeño de las funciones que les corresponden

c) Por los patronos disidentes o ausentes, en  
como miembros del Patronato, previa autorización



los términos del apartado 2 de este artículo, así del Protectorado.

como por el fundador cuando no fuere patrono.

5. El cargo de patrono que recaiga en persona física deberá ejercerse personalmente. No obs-

**Art. 18.** *Sustitución, cese y suspensión de patro-*

*nos.*—1. La sustitución de los patronos se producirá

otro patrono por él designado. Esta actuación será en la forma prevista en los Estatutos. Cuando ello no

siempre para actos concretos y deberá ajustarse a fuere posible, se procederá de conformidad con lo

las instrucciones que, en su caso, el representado dispuesto en el artículo 29 de esta Ley, quedando

formule por escrito.

facultado el Protectorado, hasta que la modificación

Podrá actuar en nombre de quien fuera llama-

estatutaria se produzca, para la designación de la per-

do a ejercer la función de patrono por razón del

sona o personas que integren provisionalmente el

cargo que ocupare, la persona a quien corresponda

órgano de gobierno y representación de la fundación.

su sustitución.

2. El cese de los patronos de una fundación

se producirá en los supuestos siguientes:

**Art. 16.** *Delegación y apoderamientos.*—1.

a) Por muerte o declaración de fallecimiento,

Si los Estatutos no lo prohibieran, el Patronato

así como por extinción de la persona jurídica.

podrá delegar sus facultades en uno o más de sus

b) Por incapacidad, inhabilitación o incom-

miembros. No son delegables la aprobación de las

patibilidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

cuentas y del plan de actuación, la modificación de

c) Por cese en el cargo por razón del cual

los Estatutos, la fusión y la liquidación de la fun-

fueron nombrados miembros del Patronato.

dación ni aquellos actos que requieran la autoriza-

d) Por no desempeñar el cargo con la dili-

ción del Protectorado.

gencia prevista en el apartado 1 del artículo ante-

2. Los Estatutos podrán prever la existencia

rior, si así se declara en resolución judicial.

de otros órganos para el desempeño de las funcio-

e) Por resolución judicial que acoja la acción

nes que expresamente se les encomienden, con las

de responsabilidad por los actos mencionados en

excepciones previstas en el párrafo anterior.

el apartado 2 del artículo anterior.

3. El Patronato podrá otorgar y revocar po-

f) Por el transcurso del plazo de seis meses  
deres generales y especiales, salvo que los Estatutos  
desde el otorgamiento de la escritura pública fun-  
dispongan lo contrario.

dacional sin haber instado la inscripción en el co-

4. Las delegaciones, los apoderamientos ge-  
rrespondiente Registro de Fundaciones.

nerales y su revocación, así como la creación de

g) Por el transcurso del período de su manda-  
otros órganos, deberán inscribirse en el Registro de  
to si fueron nombrados por un determinado tiempo.  
Fundaciones.

h) Por renuncia, que podrá llevarse a cabo  
por cualquiera de los medios y mediante los trámi-

**Art. 17. Responsabilidad de los patronos.—1.**

tes previstos para la aceptación.

Los patronos deberán desempeñar el cargo con la

i) Por las causas establecidas válidamente  
diligencia de un representante leal.

para el cese en los Estatutos.

2. Los patronos responderán solidariamente

3. La suspensión de los patronos podrá ser  
frente a la fundación de los daños y perjuicios que  
acordada cautelarmente por el juez cuando se en-  
causen por actos contrarios a la Ley o a los Esta-

table contra ellos la acción de responsabilidad.

tutos, o por los realizados sin la diligencia con la

4. La sustitución, el cese y la suspensión de  
que deben desempeñar el cargo. Quedarán exentos  
los patronos se inscribirán en el correspondiente  
de responsabilidad quienes hayan votado en contra  
Registro de Fundaciones.

del acuerdo, y quienes prueben que, no habiendo  
intervenido en su adopción y ejecución, descono-

#### CAPÍTULO IV

cían su existencia o, conociéndola, hicieron todo lo  
conveniente para evitar el daño o, al menos, se opu-  
Patrimonio de la fundación  
sieron expresamente a aquel.

3. La acción de responsabilidad se entablará,

**Art. 19.** *Composición, administración y dispo-*  
ante la autoridad judicial y en nombre de la fundación:  
*sición del patrimonio.*—1. El patrimonio de la

#### SESIÓN PRIMERA

57

fundación está formado por todos los bienes, dere-  
El Protectorado podrá ejercer las acciones de  
chos y obligaciones susceptibles de valoración eco-  
responsabilidad que correspondan contra los pa-

nómica que integren la dotación, así como por tronos, cuando los acuerdos del Patronato fueran aquellos que adquiriera la fundación con posteriori-lesivos para la fundación en los términos previstos a su constitución, se afecten o no a la dotación. en la Ley.

2. La administración y disposición del patri-

4. Las enajenaciones o gravámenes a que se monio corresponderá al Patronato en la forma es- refiere el presente artículo se harán constar anual- tablecida en los Estatutos y con sujeción a lo dis- mente en el Registro de Fundaciones al término del puesto en la presente Ley.

ejercicio económico. Del mismo modo, se inscribi- rán en el Registro de la Propiedad o en el Registro

**Art. 20.** *Titularidad de bienes y dere-*

público que corresponda por razón del objeto, y se chos.—1. La fundación deberá figurar como titu- reflejarán en el Libro inventario de la fundación.

lar de todos los bienes y derechos integrantes de su patrimonio, que deberán constar en su inventario

**Art. 22.** *Herencias y donaciones.*—1. La

anual.

aceptación de herencias por las fundaciones se en-

2. Los órganos de gobierno promoverán,

tenderá hecha siempre a beneficio de inventario.

bajo su responsabilidad, la inscripción a nombre de

Los patronos serán responsables frente a la funda-

la fundación de los bienes y derechos que integran

ción de la pérdida del beneficio de inventario por

el patrimonio de ésta, en los Registros públicos co-

los actos a que se refiere el artículo 1.024 del Cód-

responentes.

go civil.

2. La aceptación de legados con cargas o

**Art. 21. Enajenación y gravamen.**—1. La donaciones onerosas o remuneratorias y la repu-enajenación, onerosa o gratuita, así como el grava-

diación de herencias, donaciones o legados sin car-

men de los bienes y derechos que formen parte de

gas será comunicada por el Patronato al Protecto-

la dotación, o estén directamente vinculados al

rado en el plazo máximo de los diez días hábiles

cumplimiento de los fines fundacionales, requeri-

siguientes, pudiendo éste ejercer las acciones de

rán la previa autorización del Protectorado, que se

responsabilidad que correspondan contra los pa-

concederá si existe justa causa debidamente accredi-

tronos, si los actos del Patronato fueran lesivos

tada.

para la fundación, en los términos previstos en esta

2. Se entiende que los bienes y derechos de Ley.

la fundación están directamente vinculados al cumplimiento de los fines fundacionales, cuando dicha vinculación esté contenida en una declaración de

## CAPÍTULO V

voluntad expresa, ya sea del fundador, del Patronato de la fundación o de la persona física o jurídica, funcionamiento y actividad

pública o privada que realice una aportación voluntaria a la fundación, y siempre respecto de los bienes y derechos aportados.

Art. 23. *Principios de actuación.*—Las fundaciones están obligadas a:

Asimismo, la vinculación a que se refiere el

daciones están obligadas a:

párrafo anterior podrá realizarse por resolución

a) Destinar efectivamente el patrimonio y motivada del Protectorado o de la autoridad judicial, de acuerdo con la presente Ley y los

Estadutos de la fundación, a sus fines fundacio-

3. Los restantes actos de disposición de bienes.

aquellos bienes y derechos fundacionales distintos

b) Dar información suficiente de sus fines y de los que forman parte de la dotación o estén actividades para que sean conocidos por sus eventuales beneficiarios y demás interesados.

fines fundacionales, incluida la transacción o com-

c) Actuar con criterios de imparcialidad y no promiso, y de gravamen de bienes inmuebles, esta-discriminación en la determinación de sus beneficiamientos mercantiles o industriales, bienes de ciarios.

interés cultural, así como aquellos cuyo importe, con independencia de su objeto, sea superior al 20

**Art. 24.** *Actividades económicas.*—1. Las por 100 del activo de la fundación que resulte del fundaciones podrán desarrollar actividades económicas cuyo objeto esté relacionado con los fines dos por el Patronato al Protectorado en el plazo fundacionales o sean complementarias o accesorias máximo de treinta días hábiles siguientes a su realización.

guladoras de la defensa de la competencia.



## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Además, podrán intervenir en cualesquiera

3. Las fundaciones podrán formular sus actividades económicas a través de su participación cuentas anuales en los modelos abreviados cuando en sociedades, con arreglo a lo previsto en los si-cumplan los requisitos establecidos al respecto para guientes apartados.

las sociedades mercantiles. La referencia al impor-

2. Las fundaciones podrán participar en so-  
te neto de la cifra anual de negocios, establecida en  
ciudades mercantiles en las que no se responda  
la legislación mercantil, se entenderá realizada al  
personalmente de las deudas sociales. Cuando esta  
importe del volumen anual de ingresos por la acti-  
participación sea mayoritaria deberán dar cuenta  
vidad propia más, si procede, la cifra de negocios  
al Protectorado en cuanto dicha circunstancia se  
de su actividad mercantil.

produzca.

4. Reglamentariamente se desarrollará un

3. Si la fundación recibiera por cualquier  
modelo de llevanza simplificado de la contabilidad,  
título, bien como parte de la dotación inicial, bien  
que podrá ser aplicado por las fundaciones en las

en un momento posterior, alguna participación en que, al cierre del ejercicio, se cumplan al menos dos sociedades en las que deba responder personalmente de las siguientes circunstancias:

te de las deudas sociales, deberá enajenar dicha

a) Que el total de las partidas del activo no participación salvo que, en el plazo máximo de un supere 150.000 euros. A estos efectos, se entenderá año, se produzca la transformación de tales sociedades en otras en las que quede limitada la responsabilidad de la fundación.

sabilidad de la fundación.

b) Que el importe del volumen anual de ingresos por la actividad propia, más, en su caso, el

**Art. 25.** *Contabilidad, auditoría y plan de actividad de la cifra de negocios de su actividad mercantil, tuación.*—1. Las fundaciones deberán llevar una sea inferior a 150.000 euros.

contabilidad ordenada y adecuada a su actividad,

c) Que el número medio de trabajadores empleados que permita un seguimiento cronológico de las pleados durante el ejercicio no sea superior a 5. operaciones realizadas. Para ello llevarán necesi-

5. Existe obligación de someter a auditoría

riamente un Libro Diario y un Libro de Inventarios externa las cuentas anuales de todas las fundaciones y Cuentas Anuales.

en las que, a fecha de cierre del ejercicio, concurran

2. El Presidente, o la persona que conforme

al menos dos de las circunstancias siguientes:

a los Estatutos de la fundación, o al acuerdo adop-

a) Que el total de las partidas del activo su-  
tado por sus órganos de gobierno corresponda,  
pere 2.400.000 euros.

formulará las cuentas anuales, que deberán ser

b) Que el importe neto de su volumen anual  
aprobadas en el plazo máximo de seis meses desde  
de ingresos por la actividad propia más, en su caso,  
el cierre del ejercicio por el Patronato de la funda-  
el de la cifra de negocios de su actividad mercantil  
ción.

sea superior a 2.400.000 euros.

Las cuentas anuales, que comprenden el ba-

c) Que el número medio de trabajadores em-  
lance, la cuenta de resultados y la memoria, forman  
pleados durante el ejercicio sea superior a 50.

una unidad, deben ser redactadas con claridad y

La auditoría se contratará y realizará de

mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situa-

acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1988, de 12 de  
ción financiera y de los resultados de la fundación.  
julio, de Auditoría de Cuentas, disponiendo los  
La memoria, además de completar, ampliar y  
auditores de un plazo mínimo de un mes, a partir  
comentar la información contenida en el balance y  
del momento en que les fueran entregadas las cuen-  
en la cuenta de resultados, incluirá las actividades  
tas anuales formuladas, para realizar el informe de  
fundacionales, los cambios en sus órganos de go-  
auditoría. El régimen de nombramiento y revoca-  
bierno, dirección y representación, así como el grado  
ción de los auditores se establecerá reglamentaria-  
de cumplimiento del plan de actuación, indicando  
mente.

los recursos empleados, su procedencia y el número

6. En relación con las circunstancias señala-  
de beneficiarios en cada una de las distintas actua-  
das en los apartados 3, 4 y 5 anteriores, éstas se  
ciones realizadas, los convenios que, en su caso, se  
aplicarán teniendo en cuenta lo siguiente:

hayan llevado a cabo con otras entidades para estos

a) Cuando una fundación, en la fecha de  
fines, y el grado de cumplimiento de las reglas esta-  
cierre del ejercicio, pase a cumplir dos de las citadas

blecidas en el artículo 27 de la presente Ley.

circunstancias, o bien cese de cumplirlas, tal situa-

Las actividades fundacionales figurarán deta-

ción únicamente producirá efectos en cuanto a lo

lladas con los requisitos que reglamentariamente se

señalado si se repite durante dos ejercicios conse-

establezcan. Igualmente, se incorporará a la memo-

cutivos.

ria un inventario de los elementos patrimoniales,

b) En el primer ejercicio económico desde su

cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente.

constitución o fusión, las fundaciones cumplirán lo

## SESIÓN PRIMERA

59

dispuesto en los apartados anteriormente mencio-

En el cálculo de los ingresos no se incluirán las

nados si reúnen, al cierre de dicho ejercicio, al me-

aportaciones o donaciones recibidas en concepto

nos dos de las tres circunstancias que se señalan.

de dotación patrimonial en el momento de la cons-

7. Las cuentas anuales se aprobarán por el

titución o en un momento posterior, ni los ingresos

Patronato de la fundación y se presentarán al Pro-

obtenidos en la transmisión onerosa de bienes in-

tectorado dentro de los diez días hábiles siguientes muebles en los que la entidad desarrolle la actividad a su aprobación. En su caso, se acompañarán del documento propio de su objeto o finalidad específica, informe de auditoría. El Protectorado, una vez examinada siempre que el importe de la citada transmisión se acredite y comprobada su adecuación formal a la reinvierta en bienes inmuebles en los que concurra normativa vigente, procederá a depositarlas en el registro de dicha circunstancia.

Registro de Fundaciones. Cualquier persona podrá

2. Se entiende por gastos de administración los que se obtienen de la información de los documentos depositados directamente ocasionados por la administración.

ción de los bienes y derechos que integran el patrimonio.

8. El Patronato elaborará y remitirá al Protectorado el plan de actuación de la fundación, y aquellos otros de los que el Protectorado, en los últimos tres meses de cada ejercicio, los patronos tienen derecho a resarcirse de acuerdo con el artículo 15.4.

los objetivos y las actividades que se prevea

Reglamentariamente se determinará la programación de las actividades que se desarrollarán durante el ejercicio siguiente.

porción máxima de dichos gastos.

9. Cuando se realicen actividades económicas, la contabilidad de las fundaciones se ajustará

**Art. 28. *Autocontratación.***—Los patronos a lo dispuesto en el Código de Comercio, debiendo podrán contratar con la fundación, ya sea en nom-formular cuentas anuales consolidadas cuando la bre propio o de un tercero, previa autorización del fundación se encuentre en cualquiera de los su- Protectorado que se extenderá al supuesto de per-puestos allí previstos para la sociedad dominante. sonas físicas que actúen como representantes de los En cualquier caso, se deberá incorporar infor-patronos.

mación detallada en un apartado específico de la memoria, indicando los distintos elementos patri-moniales afectos a la actividad mercantil.

## CAPÍTULO VI

**Art. 26. *Obtención de ingresos.***—Las funda-Modificación, fusión ciones podrán obtener ingresos por sus actividades y extinción de la fundación siempre que ello no implique una limitación injustificada del ámbito de sus posibles beneficiarios.

**Art. 29. *Modificación de los Estatu-***

tos.—1. El Patronato podrá acordar la modifica-

**Art. 27. Destino de rentas e ingresos.**—1. A ción de los Estatutos de la fundación siempre que la realización de los fines fundacionales deberá ser

resulte conveniente en interés de la misma, salvo

destinado, al menos, el 70 por 100 de los resultados

que el fundador lo haya prohibido.

de las explotaciones económicas que se desarrollen

2. Cuando las circunstancias que presidieron

y de los ingresos que se obtengan por cualquier

la constitución de la fundación hayan variado de

otro concepto, deducidos los gastos realizados,

manera que ésta no pueda actuar satisfactoriamen-

para la obtención de tales resultados o ingresos,

te con arreglo a sus Estatutos, el Patronato deberá

debiendo destinar el resto a incrementar bien la



acordar la modificación de los mismos, salvo que dotación o bien las reservas según acuerdo del Patronato. Los gastos realizados para la obtención de extinción de la fundación.

tales ingresos podrán estar integrados, en su caso,

3. Si el Patronato no de cumplimiento a lo por la parte proporcional de los gastos por servicios previstos en el apartado anterior, el Protectorado le requerirá para que lo cumpla, solicitando en caso de los gastos de gestión, de los gastos financieros y de los gastos de personal, de otros requerirá para que lo cumpla, solicitando en caso contrario de la autoridad judicial que resuelva sobre la procedencia de la modificación de Estatutos de los ingresos, excluyendo de este cálculo los gastos requeridos.

tos realizados para el cumplimiento de los fines

4. La modificación o nueva redacción de los estatutarios. El plazo para el cumplimiento de esta obligación será el comprendido entre el inicio del ejercicio en que se hayan obtenido los respectivos

ziones de legalidad y mediante acuerdo motivado, resultados e ingresos y los cuatro años siguientes al en el plazo máximo de tres meses a contar desde la cierre de dicho ejercicio.

notificación al mismo del correspondiente acuerdo

60

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

del Patronato. El Protectorado podrá comunicar en

2. En los supuestos contemplados en los pá-

cualquier momento dentro de dicho plazo y de for-

raños *b)*, *c)* y *e)* del artículo anterior, la extinción ma expresa su no oposición a la modificación o

de la fundación requerirá acuerdo del Patronato

nueva redacción de los Estatutos.

ratificado por el Protectorado. Si no hubiese acuer-

5. La modificación o nueva redacción habrá

do del Patronato, o éste no fuese ratificado por el

de ser formalizada en escritura pública e inscrita en

Protectorado, la extinción de la fundación requerirá

el correspondiente Registro de Fundaciones.

resolución judicial motivada, que podrá ser instada

por el Protectorado o por el Patronato, según los

**Art. 30. Fusión.**—1. Las fundaciones, siem-  
casos.

pre que no lo haya prohibido el fundador, podrán

3. En el supuesto del párrafo f del artículo fusionarse previo acuerdo de los respectivos Patronos, que se comunicará al Protectorado.

4. El acuerdo de extinción o, en su caso, la

2. El Protectorado podrá oponerse a la fusión por razones de legalidad y mediante acuerdo de la junta de la fundación, se inscribirán en el correspondiente Registro de Fundaciones.

motivado, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación al mismo de los respecti-

**Art. 33. Liquidación.**—1. La extinción de los acuerdos de las fundaciones interesadas. El la fundación, salvo en el supuesto previsto en el Protectorado podrá comunicar en cualquier momento dentro de dicho plazo y de forma expresa su consentimiento de liquidación, que se realizará por el Patrono opositor al acuerdo de fusión.

tronato de la fundación bajo el control del Protec-

3. La fusión requerirá el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el correspondiente Registro de Fundaciones.

2. Los bienes y derechos resultantes de la

2. Los bienes y derechos resultantes de la fusión, se inscribirán en el correspondiente Registro de Fundaciones.

liquidación se destinarán a las fundaciones o a las

La escritura pública contendrá los Estatutos

entidades no lucrativas privadas que persigan fines

de la fundación resultante de la fusión, así como la

de interés general y que tengan afectados sus bie-

identificación de los miembros de su primer Patro-

nes, incluso para el supuesto de su disolución, a la

nato.

consecución de aquéllos, y que hayan sido designa-

4. Cuando una fundación resulte incapaz de

dos en el negocio fundacional o en los Estatutos de

alcanzar sus fines, el Protectorado podrá requerirla

la fundación extinguida. En su defecto, este destino

para que se fusione con otra de análogos fines que

podrá ser decidido, en favor de las mismas funda-

haya manifestado ante el Protectorado su voluntad

ciones y entidades mencionadas, por el Patronato,

favorable a dicha fusión, siempre que el fundador

cuando tenga reconocida esa facultad por el fun-

no lo hubiera prohibido.

dador, y, a falta de esa facultad, corresponderá al

Frente a la oposición de aquélla, el Protecto-

Protectorado cumplir ese cometido.

rado podrá solicitar de la autoridad judicial que

3. No obstante lo dispuesto en el apartado

ordene la referida fusión.

anterior, las fundaciones podrán prever en sus Estatutos o cláusulas fundacionales que los bienes y

**Art. 31.** *Causas de extinción.*—La fundación derechos resultantes de la liquidación sean destinados a entidades públicas, de naturaleza no fundacional, se extinguirá:

dos a entidades públicas, de naturaleza no fundacional,

a) Cuando expire el plazo por el que fue constituida, que persigan fines de interés general.

4. Reglamentariamente se establecerán los

b) Cuando se hubiese realizado íntegramente el fin fundacional.

ción a que se hace referencia en los apartados anteriores.

c) Cuando sea imposible la realización del fin fundacional, sin perjuicio de lo dispuesto en los

artículos 29 y 30 de la presente Ley.

d) Cuando así resulte de la fusión a que se

## CAPÍTULO VII

refiere el artículo anterior.

e) Cuando concurra cualquier otra causa

El Protectorado

prevista en el acto constitutivo o en los Estatutos.

f) Cuando concorra cualquier otra causa

**Art. 34. Protectorado.**—1. El Protectorado establecida en las leyes.

velará por el correcto ejercicio del derecho de fundación y por la legalidad de la constitución y fun-

**Art. 32. Formas de extinción.**—1. En el su-  
cionamiento de las fundaciones.

puesto del párrafo a del artículo anterior la funda-

2. El Protectorado será ejercido por la Ad-  
ción se extinguirá de pleno derecho.

ministración General del Estado, en la forma que

## SESIÓN PRIMERA

61

reglamentariamente se determine, respecto de las  
o al órgano jurisdiccional competente, comunicando  
fundaciones de competencia estatal.

esta circunstancia a la fundación interesada.

**Art. 35. Funciones del Protectorado.**—1.

Son funciones del Protectorado:

## CAPÍTULO VIII

a) Informar, con carácter preceptivo y vincu-  
lante para el Registro de Fundaciones, sobre la

El Registro de Fundaciones

idoneidad de los fines y sobre la suficiencia dota-

de competencia estatal

cional de las fundaciones que se encuentren en proceso de constitución, de acuerdo con lo previsto

**Art. 36.** *El Registro de Fundaciones de com-*

en los artículos 3 y 12 de la presente Ley.

*petencia estatal.*—1. Existirá un Registro de Fun-

b) Asesorar a las fundaciones que se encuen-

daciones de competencia estatal dependiente del

tren en proceso de constitución, en relación con la

Ministerio de Justicia, en el que se inscribirán los

normativa aplicable a dicho proceso.

actos relativos a las fundaciones que desarrollen su

c) Asesorar a las fundaciones ya inscritas

actividad en todo el territorio del Estado o princi-

sobre su régimen jurídico, económico-financiero y

palmente en el territorio de más de una Comuni-

contable, así como sobre cualquier cuestión relativa

dad Autónoma.

a las actividades por ellas desarrolladas en el cum-

2. La estructura y funcionamiento del Regis-

plimiento de sus fines, prestándoles a tal efecto el

tro de Fundaciones de competencia estatal se de-

apoyo necesario.

terminarán reglamentariamente.

d) Dar a conocer la existencia y actividades

3. En el Registro de Fundaciones de competencia de las fundaciones.

tencia estatal se llevará una sección de denomina-

e) Velar por el efectivo cumplimiento de los fines fundacionales, en la que se integrarán las de las fundaciones ya inscritas en los Registros estatal y autonómicos, fundador, y teniendo en cuenta la consecución del y las denominaciones sobre cuya utilización exista interés general.

reserva temporal. Las Comunidades Autónomas,

f) Verificar si los recursos económicos de la fundación han sido aplicados a los fines fundacionales, pudiendo solicitar del Patronato la información que a tal efecto resulte necesaria, previo informe pericial realizado en las condiciones que efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior y para reglamentariamente se determine.

constancia y publicidad general.

g) Ejercer provisionalmente las funciones del órgano de gobierno de la fundación si por cual-



**Art. 37. Efectos.**—1. Los Registros de Fun-  
quier motivo faltasen todas las personas llamadas  
daciones serán públicos, presumiéndose el conoci-  
a integrarlo.

miento del contenido de los asientos.

h) Designar nuevos patronos de las funda-

2. La publicidad se hará efectiva mediante  
ciones en período de constitución cuando los pa-  
certificación del contenido de los asientos, por nota  
tronos inicialmente designados no hubieran pro-  
simple informativa o por copia de los asientos y de  
movido su inscripción registral, en los términos  
los documentos depositados en los Registros o por  
previstos en el artículo 13.2 de la presente Ley.

medios informáticos o telemáticos que se ajustará a

i) Cuantas otras funciones se establezcan en  
los requisitos establecidos en la normativa vigente en  
ésta o en otras leyes.

materia de protección de datos de carácter personal.

2. En todo caso, el Protectorado está legiti-

3. Los actos sujetos a inscripción no inscri-  
mado para ejercitar la correspondiente acción de  
tos no perjudicarán a tercero de buena fe. La buena  
responsabilidad por los actos relacionados en el  
fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que

artículo 17.2 y para instar el cese de los patronos  
conocía el acto sujeto a inscripción no inscrito.

en el supuesto contemplado en el párrafo d) del

4. Lo dispuesto en este artículo se entiende

artículo 18.2. Asimismo, está legitimado para im-

sin perjuicio de la normativa reguladora de otros

pugnar los actos y acuerdos del Patronato que sean

Registros públicos existentes.

contrarios a los preceptos legales o estatutarios por

5. Cuando el Registro encuentre indicios ra-

los que se rige la fundación.

cionales de ilicitud penal en la constitución de una

3. Cuando el Protectorado encuentre indicios

fundación, dictará resolución motivada, dando tras-

cionales de ilicitud penal en la actividad de una

lado de toda la documentación al Ministerio Fiscal

fundación, dictará resolución motivada, dando tras-

o al órgano jurisdiccional competente, comunicando

lado de toda la documentación al Ministerio Fiscal

esta circunstancia a la fundación interesada, que-

62

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

dando suspendido el procedimiento de inscripción

Ley se regirá por lo previsto en la Ley 30/1992, de

hasta tanto recaiga resolución judicial firme.

26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## CAPÍTULO IX

**Art. 42.** *Intervención temporal.*—1. Si el

El Consejo Superior de Fundaciones

Protectorado advirtiera una grave irregularidad en la gestión económica que ponga en peligro la sub-

**Art. 38.** *Consejo Superior de Fundacio-*

sistencia de la fundación o una desviación grave

*nes.*—1. Se crea, con carácter de órgano consul-

entre los fines fundacionales y la actividad realizativo, el Consejo Superior de Fundaciones.

da, requerirá del Patronato, una vez oído éste, la

2. El Consejo Superior de Fundaciones estará

adopción de las medidas que estime pertinentes

integrado por representantes de la Administración para la corrección de aquélla.

General del Estado, de las Comunidades Autóno-

2. Si el requerimiento al que se refiere el

mas y de las fundaciones, atendiendo especialmente

apartado anterior no fuese atendido en el plazo que

a la existencia de asociaciones de fundaciones con

al efecto se señale, el Protectorado podrá solicitar

implantación estatal, y se regirá por las normas que

de la autoridad judicial que acuerde, previa audiencia reglamentariamente se establezcan sobre su estructura del Patronato, la intervención temporal de la tura y composición.

fundación. Autorizada judicialmente la intervención de la fundación, el Protectorado asumirá to-

**Art. 39.** *Funciones del Consejo Superior de*  
das las atribuciones legales y estatutarias del Patronato durante el tiempo que determine el juez. La  
*Fundaciones.*—Serán funciones del Consejo Superior de Fundaciones:

intervención quedará alzada al expirar el plazo

a) Asesorar e informar sobre cualquier dis-  
establecido, salvo que se acceda a prorrogarla mediante una nueva resolución judicial.

que afecte directamente a las fundaciones, así como

3. La resolución judicial que acuerde la inter-  
formular propuestas en este ámbito. Asimismo por-  
intervención temporal de la fundación se inscribirá  
drá informar sobre tales asuntos cuando le sean  
en el correspondiente Registro de Fundaciones.  
consultadas por los Consejos de Gobierno de las  
Comunidades Autónomas.

**Art. 43.** *Recursos jurisdiccionales.*—1. Los

b) Planificar y proponer las actuaciones ne-  
actos del Protectorado ponen fin a la vía adminis-  
cesarias para la promoción y fomento de las fun-  
trativa y serán impugnables ante el orden jurisdic-  
daciones, realizando los estudios precisos al efecto.  
cional contencioso-administrativo.

c) Las demás que le puedan atribuir las dis-

2. Las resoluciones dictadas en los recursos  
posiciones vigentes.

contra la calificación de los Registros de Fundacio-  
nes ponen fin a la vía administrativa y podrán ser

**Art. 40.** *Comisión de cooperación e informa-*  
impugnadas ante el orden jurisdiccional contencio-  
*ción registral.*—Se crea en el Consejo Superior de  
so-administrativo.

Fundaciones la Comisión de cooperación e infor-

3. Corresponderá al Juzgado de Primera Ins-  
tación registral, que estará integrada por repre-  
tancia del domicilio de la fundación conocer, de  
sentantes de la Administración General del Estado  
acuerdo con los trámites del proceso declarativo  
y de las Comunidades Autónomas. Dicha Comi-  
que corresponda, de las pretensiones a las que se  
sión se encargará de establecer mecanismos para la  
refieren los artículos 9.4, 13.2; 17.3; 18.2.A; 18.3;

colaboración e información mutua entre los distintos Registros, en particular en lo relativo a las denominaciones y a las comunicaciones sobre la inscripción y, en su caso, la extinción de fundaciones.

## CAPÍTULO XI

Fundaciones del sector Público estatal

## CAPÍTULO X

**Art. 44.** *Concepto.*—A los efectos de esta

Autorizaciones, intervención

Ley, se consideran fundaciones del sector público

temporal y recursos

estatal aquellas fundaciones en las que concurra

alguna de las siguientes circunstancias:

**Art. 41.** *Autorizaciones.*—La tramitación de

a) Que se constituyan con una aportación

las autorizaciones a que hace referencia la presente

mayoritaria, directa o indirecta, de la Administra-

## SESIÓN PRIMERA

63

ción General del Estado, sus organismos públicos

to refundido de la Ley General Presupuestaria,

o demás entidades del sector público estatal.

aprobado por el Real Decreto Legislativo 1.091/1988,

b) Que su patrimonio fundacional, con un  
de 23 de septiembre.

carácter de permanencia, esté formado en más de

En todo caso, la realización de la auditoría

un 50 por 100 por bienes o derechos aportados o

externa de las fundaciones del sector público esta-  
cedidos por las referidas entidades.

tal en las que concurran las circunstancias previstas  
en el artículo 25.5 de la presente Ley, corresponde-

**Art. 45. Creación.**—1. La constitución,

rá a la Intervención General de la Administración

transformación, fusión y la extinción, y los actos o  
del Estado.

negocios que impliquen la pérdida de su carácter

4. La selección del personal deberá realizar-

de fundación del sector público estatal o la adqui-

se con sujeción a los principios de igualdad, mérito,

sición del carácter de fundación del sector público

capacidad y publicidad de la correspondiente con-

estatal de una fundación preexistente, requerirán

vocatoria.

autorización previa del Consejo de Ministros.

5. Asimismo, su contratación se ajustará a

En la constitución y en la adquisición del ca-

los principios de publicidad, concurrencia y objeti-

rácter de fundación del sector público estatal de  
vidad, salvo que la naturaleza de la operación a  
una fundación preexistente se asegurará, en todo  
realizar sea incompatible con estos principios.

caso, la designación por las entidades del sector

6. Cuando la actividad exclusiva o principal  
público estatal de la mayoría de los miembros del  
de la fundación sea la disposición dineraria de fon-  
Patronato.

dos, sin contraprestación directa de los beneficia-

2. En el expediente de autorización deberá  
rios, para la ejecución de actuaciones o proyectos  
incluirse una memoria, que habrá de ser informada  
específicos, dicha actividad se ajustará a los princi-  
por el Ministerio de Administraciones Públicas, en  
pios de publicidad, concurrencia y objetividad,  
la que, entre otros aspectos, se justifiquen suficien-  
siempre que tales recursos provengan del sector  
temente las razones o motivos por los que se con-  
público estatal.

sidera que existirá una mejor consecución de los

7. En los aspectos no regulados específica-  
fines de interés general perseguidos a través de una  
mente en este capítulo, las fundaciones del sector  
fundación que mediante otras formas jurídicas,



público estatal se regirán, con carácter general, por públicas o privadas, contempladas en la normativa lo dispuesto en la presente Ley.

vigente.

3. También deberá presentarse una memoria económica, que habrá de ser informada por el Mi-

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

nisterio de Hacienda. En el caso de creación de fundaciones, en la memoria se justificará la sufi-

**1.<sup>a</sup> *Fundaciones del Patrimonio Nacional.*—**

ciencia de la dotación inicialmente prevista para el

La presente Ley no será de aplicación a las fundaciones de su actividad y, en su caso, de los compromisos a que se refiere la Ley 23/1982, de 16 de promisos futuros para garantizar su continuidad.

junio, del Patrimonio Nacional.

**Art. 46. *Régimen jurídico.*—1. Las funda-**

**2.<sup>a</sup> *Fundaciones de entidades religiosas.*—Lo**

ciones del sector público estatal estarán sujetas a lo dispuesto en esta Ley se entiende sin perjuicio de las siguientes limitaciones:

lo establecido en los acuerdos con la Iglesia Cató-

a) No podrán ejercer potestades públicas.

lica y en los acuerdos y convenios de cooperación

b) Únicamente podrán realizar actividades

suscritos por el Estado con otras iglesias, confesiones y comunidades religiosas, así como en las normas y comunidades religiosas, así como en las normas entidades del sector público estatal fundadoras, mas dictadas para su aplicación, para las fundaciones debiendo coadyuvar a la consecución de los fines creadas o fomentadas por las mismas.

de las mismas, sin que ello suponga la asunción de sus competencias propias, salvo previsión legal

**3.<sup>a</sup> Fundaciones públicas excluidas.**—Las fundaciones expresa.

daciones públicas sanitarias a que se refiere el ar-

2. El Protectorado de estas fundaciones se  
título 111 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de  
ejercerá, con independencia del ámbito territorial  
Medidas fiscales, administrativas y del orden social,  
de actuación de las mismas, por la Administración  
seguirán rigiéndose por su normativa específica.

General del Estado.

3. En materia de presupuestos, contabilidad y

**4.<sup>a</sup> Fundaciones constituidas al amparo de la**  
auditoría de cuentas, estas fundaciones se regirán  
Ley 15/1997, de 25 de abril, sobre habilitación de nuevas formas de gestión del Sistema Nacional de Salud.

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Las fundaciones constituidas al amparo de la documento alguno de la fundación en el correspondiente Registro de Fundaciones hasta que la adaptación se haya verificado; todo ello sin perjuicio de Salud, seguirán rigiéndose por su normativa especial dispuesto en el artículo 29.3 de esta Ley.

cífica, aplicándoseles los preceptos del Capítulo XI

4. Las condiciones estatutarias contrarias a con carácter supletorio.

la presente Ley de las fundaciones constituidas *a fe y conciencia* se tendrán por no puestas.

5.<sup>a</sup> *Obligaciones de los notarios.*—Los notarios deberán poner en conocimiento del Protector

2.<sup>a</sup> *Fundaciones preexistentes del sector público.*—El contenido de las escrituras públicas en lo *co estatal.*—Las fundaciones del sector público referente a la constitución de las fundaciones y sus estatal ya constituidas deberán, en su caso, adaptar modificaciones posteriores, mediante la remisión sus Estatutos a lo dispuesto en el Capítulo XI de la de copia simple de las citadas escrituras.

presente Ley, en el plazo de dos años a contar des-

En el caso de que la fundación haya sido cons-  
de la fecha de su entrada en vigor.

tituida en testamento, la referida obligación será  
cumplimentada cuando el notario autorizante tu-

**3.<sup>a</sup> *Protectorados de fundaciones.***—Hasta tan-  
viere conocimiento del fallecimiento del testador.  
to se apruebe la regulación reglamentaria del Pro-  
tectorado de las fundaciones de competencia estatal,

**6.<sup>a</sup> *Depósito de cuentas y legalización de li-***  
las fundaciones de este carácter continuarán adscri-  
*bros.*—Corresponden al Registro de Fundaciones  
tas a los Protectorados actualmente existentes.

de competencia estatal las funciones relativas al  
depósito de cuentas y la legalización de los libros

**4.<sup>a</sup> *Registros de Fundaciones de competencia***  
de las fundaciones de competencia estatal. Regla-  
*estatal.*—A los efectos previstos en esta Ley, y en  
mentariamente se desarrollarán las prescripciones  
tanto no entre en funcionamiento el Registro de  
contenidas en este precepto.

Fundaciones a que se refiere el artículo 36, subsis-  
tirán los Registros de Fundaciones actualmente

**7.<sup>a</sup> *Fundaciones vinculadas a los partidos po-***  
existentes.

*líticos.*—Las fundaciones vinculadas a los partidos políticos se registrarán por lo dispuesto en la presente Ley, y sus recursos podrán proceder de la financia-

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ción pública a través de los presupuestos de las distintas Administraciones públicas en los térmi-

**Única.** *Derogación normativa.*—A la entrada en vigor de esta Ley quedarán derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de Incentivos Fiscales a la Participación Pública, en su caso, mediante las correspondientes convocatorias públicas.

misma y, en particular, el Título I y las disposiciones adicionales primera, segunda, tercera, octava, decimotercera, decimocuarta, decimoséptima y deci-

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

moctava de la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de Incentivos Fiscales a la Participación Pública.

**1.<sup>a</sup>** *Adaptación de los Estatutos de las fundaciones privadas en actividades de interés general.*

*ciones y modificación de la dotación.*—1. En el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de esta Ley, las fundaciones ya constituidas debe-

#### DISPOSICIONES FINALES

rán adaptar sus Estatutos, cuando proceda, a lo

dispuesto en la misma, quedando extinguidos los

1. <sup>a</sup> *Aplicación de la Ley.*—1. Los artículos  
plazos de adaptación estatutaria previstos en la  
2, 3.1, 2 y 3; 4; 14; 31 y 34.1 constituyen las condi-  
legislación anterior. La dotación de dichas funda-  
ciones básicas para el ejercicio del derecho de fun-  
ciones no se someterá al régimen previsto en el  
dación reconocido en el artículo 34, en relación con  
artículo 12 de esta Ley.

el 53, de la Constitución, y son de aplicación gene-

2. Para las fundaciones de competencia de  
ral al amparo de lo previsto en el artículo 149.1.1  
las Comunidades Autónomas dicha adaptación  
de la Constitución.

sólo procederá en los términos de la disposición

2. a) Los artículos 6, 7 y 37.4 son de aplica-  
final primera.

ción general al amparo de lo previsto en el artículo

3. Transcurrido el plazo a que se refiere el  
149.1.1 y 8 de la Constitución.

apartado 1 sin haberse producido la adaptación de

b) Los artículos 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17.1 y

Estatutos, cuando sea necesario, no se inscribirá

2, 18.1.2, y 4, 19.1, 22,1 y 2, excepto el último inci-

## SESIÓN PRIMERA

65

so 29.1, 2, 3 y 5, 30.1, 3 y 4, 32 y 42 constituyen

» a) Que se constituyan con una aportación

legislación civil y son de aplicación general al am-

mayoritaria, directa o indirecta, de la Administra-

paro de lo previsto en el artículo 149.1.8 de la

ción General del Estado, sus organismos públicos

Constitución, sin perjuicio de la aplicabilidad pre-

o demás entidades del sector público estatal.

ferente del Derecho Civil Foral o Especial, allí don-

» b) Que su patrimonio fundacional, con un

de exista.

carácter de permanencia, esté formado en más de

3. Los artículos 17.3; 18.3; 21.3, segundo

un 50 por 100 por bienes o derechos aportados o

párrafo; 22.2, último inciso, 35.2 y 43, constituyen

cedidos por las referidas entidades.»

legislación procesal, y son de aplicación general al

amparo del artículo 149.1.6 de la Constitución.

**3.<sup>a</sup>** Adaptación del Plan General de Conta-

4. Los restantes preceptos de la Ley serán de

bilidad y normas de elaboración del plan de actua-

aplicación a las fundaciones de competencia es-

ción.

tatal.

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno actua-

**2.ª** Modificación del apartado 5 del artículo 6 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, aprobado por Real Decreto Legislativo 1.091/1988, de 23 de septiembre. y aprobará las normas de elaboración del plan de actuación de dichas entidades.

El apartado 5 del artículo 6 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, aprobado por **4.ª** *Desarrollo reglamentario.*—Se autoriza al Real Decreto Legislativo 1.091/1988, de 23 de septiembre, a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta Ley.

«5. Son fundaciones del sector público estatal aquellas fundaciones en las que concurra alguna

**5.ª** *Entrada en vigor.*—La presente Ley entrará en vigor el 1 de enero de 2003.

SESIÓN SEGUNDA

LA REPRESENTACIÓN LEGAL Y VOLUNTARIA1



## I. SESIÓN TEÓRICA N.º 2: LA REPRESENTACIÓN

Explicación del tema 2 (continuación).

*Tema 2: la rePresentación legal y Voluntaria.*

## II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 (I)

### 1. entrega y resolución de caso Práctico sobre rePresentación

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

D.<sup>a</sup>. Miriam es Administradora de HILO Y AGUJA, S. L., una empresa

familiar dedicada al mundo de la moda. La empresa necesita comprar telas en Italia y D.<sup>a</sup>. Miriam encarga a D.<sup>a</sup>. Ana la negociación y compra de tres partidas de tela, delimitando el precio máximo que está dispuesta a pagar por la mercancía, y le otorga a tal fin el correspondiente poder de representación. D.<sup>a</sup>. Ana, tras unas complejas negociaciones, cierra el 1 de marzo de 2017 un acuerdo de compraventa de una de las partidas de tela con la empresa VOGUI, por un

precio que excede un poco el que se le había señalado (5,30 euros/metros, en lugar de 5,00 euros/metro).

D.<sup>a</sup>. Miriam, no muy conforme con las gestiones de D.<sup>a</sup>. Ana, decide revocar

su poder y cambiar de representante para la búsqueda de las otras dos partidas de tela. Así se lo comunica por carta certificada que envía el 28 de marzo y que es entregada y recogida el 30 de marzo por personal de la empresa propiedad de D.<sup>a</sup>. Ana, en sus instalaciones. D.<sup>a</sup>. Ana ha estado muy ocupada durante unos días y no lee la carta hasta el 10 de abril. Para ese momento, había comprado ya las otras dos partidas de tela en nombre de HILO Y AGUJA, S. L. (esta vez, dentro del precio señalado inicialmente): un contrato está fechado el 29 de marzo y el otro el 9 de abril.

1. Teniendo en cuenta el cargo que D.<sup>a</sup> Miriam ejerce en la empresa HILO

Y AGUJA, ¿Qué tipo de representación ostenta? ¿Y D.<sup>a</sup>. Ana? ¿Quiénes son la parte vendedora y la parte compradora en el contrato de 1 de marzo de 2017?

¿Por qué?

1 Sesión elaborada por Natalia Mato Pacín.

[67]

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

2. Analice si vinculan a HILO Y AGUJA, S. L. cada uno de los tres con-

tratos celebrados por D.<sup>a</sup>. Ana en nombre de la sociedad. ¿Qué consecuencias tiene el hecho de haber sobrepasado el precio señalado? ¿Y la revocación del poder? ¿Cuándo tiene efectos esta revocación?

*Preceptos aplicables: artículos 1.259, 1.714, 1.719, 1.727, 1.732, 1.733 y 1.738*

*Código civil.*

2. taller: análisis y comentario de un Poder de rePresentación

*Lea detenidamente el extracto de un poder de representación que se expone a continuación y conteste a las preguntas que se le formulan, argumentando jurídicamente sus respuestas.*

ESCRITURA DE PODER NÚMERO SESENTA Y DOS-----

En ANTAS, a cuatro de abril de dos mil quince-----

Ante mí, MIGUEL MARBAYO TELADA, Notario del Ilustre Colegio de

Lugo,-----

*COMPARECE*

D. CÉSAR MARTÍN VILLAYERDE, mayor de edad, casado, con DNI

[...], de nacionalidad española y con domicilio en calle [...]-----

INTERVIENE en nombre y representación de D. ALBERTO CASAS RA-

MÍREZ, menor de edad, con DNI [...], en calidad de tutor legal nombrado en

fecha tres de octubre de dos mil, según se establece en sentencia judicial de [...]

-----

[...]

El compareciente, tras la correspondiente autorización judicial de venta directa concedida por Auto de [...], otorga el poder que se deduce de los apartados siguientes, única y exclusivamente en relación a la finca urbana de la que el tutelado D. ALBERTO CASAS RAMÍREZ es propietario, sita en la Avenida de

Taboada, número 7, Antas (Orense), a favor de D.<sup>a</sup>. AMAIA LÓPEZ RAMÍ-  
REZ, mayor de edad, soltera, con DNI [...], de nacionalidad española y con  
domicilio en calle [...], para que ésta pueda, en nombre y por cuenta del representado,

#### *FACULTADES*

VENDER la finca reseñada que pertenece al tutelado, en las condiciones y  
por el precio, de contado o aplazado, señalados en la autorización judicial de

#### SESIÓN SEGUNDA

69

venta directa; en caso de aplazamiento, aceptar las garantías que juzgue pertinentes y,  
en su día, cobrar el precio y cancelar las garantías.-----

Y a tal efecto, otorgar cuantos documentos públicos o privados fueran ne-  
cesarios.-----

Se concede a la apoderada, asimismo, facultad para solicitar copias del presente  
poder.-----

El compareciente, a quien leo este documento, está enterado del contenido  
íntegro de la presente escritura, queda conforme y firma.-----

Y yo, el Notario, DOY FE.-----

#### PREGUNTAS

1. ¿En calidad de qué comparece D. César? ¿Podría D. Alberto otorgar por  
sí mismo este poder de representación a favor de una persona mayor de edad?

¿Existe alguna diferencia entre la representación que ostenta D. César respecto  
de D. Alberto y la que ostenta D.<sup>a</sup>. Amaia?

2. A la vista de las facultades que le otorga el poder de representación a D.<sup>a</sup>. Amaia,  
¿estamos ante un poder especial o general? ¿Se trata de un poder expreso o tácito?

3. ¿Quiénes serían las partes contratantes en la compraventa de la finca que  
se pretende adquirir?

4. Imaginemos que D.<sup>a</sup>. Amaia celebra un contrato de arrendamiento por tres años sobre la finca, ¿qué efectos tendría este contrato para el representado?

Imaginemos que, celebrado el citado contrato de arrendamiento, los inquilinos entran a vivir en la casa y el representado recibe en su cuenta bancaria los pagos de la renta, durante varios meses. ¿Tendría esto alguna repercusión sobre la eficacia del contrato?

*Preceptos aplicables: 1.259, 1.710, 1.712 y 1.727 CC.*

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 (II)

1. taller: redacción de Poder de rePresentación, reVocación y límites a su eJercicio

*Tomando como referencia los modelos de poder de representación que se adjuntan en los Materiales, redacte el poder de representación correspondiente al supuesto de hecho, conforme a las siguientes circunstancias:*

Lukillo S. A., es una sociedad mercantil dedicada al mundo del espectáculo que ofrece, en concreto, conciertos de rock interpretados por el grupo del mismo

70

### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

nombre, y cuyo Administrador es D. José Santos García. D. José otorga un poder de representación a favor de D. Mario Montaner Alonso para que éste

firmé en nombre de Lukillo S. A., contratos con discotecas y salas de conciertos en los que el grupo actúe. Asimismo, le faculta para que contrate con discográ-

ficas y empresas de publicidad en nombre de dicha empresa.

*Una vez redactado el poder, conteste a las preguntas que se le plantean a continuación, relativas a los siguientes hechos:*

El 30 de marzo de 2016 Mario firma un contrato como representante de

Lukillo, S. A., con una sala de espectáculos. Unos días después, el 5 de abril, Mario recibe notificación de la revocación de su poder de representación, estando fechada la revocación del poder el 28 de marzo.

El 10 de abril, Mario, que había estado negociando duramente durante mu-

chos meses la posibilidad de que el grupo participara en un importante festival de verano, no quiere dejar pasar la oportunidad y firma en nombre de Lukillo, S. A., un contrato por el que el grupo se compromete a actuar en el Rock Sum-mer 2016. Lukillo, S. A., recibe por parte de la organización del festival un anticipo económico, que acepta.

1. ¿Se trata de un poder general o especial? ¿Por qué?
2. ¿Qué tipo de representación ostenta D. José? ¿Y D. Mario? ¿Quiénes son las partes en el contrato de 30 de marzo de 2016?
3. ¿Estaría Lukillo, S. A., vinculada por el contrato que firmó Mario el 30 de marzo?
4. ¿Y por el que firmó el 10 de abril?

*Preceptos aplicables: artículos 1.259, 1.727, 1.732, 1.733, 1.738 CC.*

## 2. entrega y resolución de caso Práctico sobre rePresentación

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

Fruta Export, S. L. encarga a Naf World, S. L. la compra de una partida de clementinas suministradas en contenedores, que pretende exportar. Naf World, S. L. negocia con Agrícola, S. A. la compra de varias toneladas de clementinas, sin que exista un contrato por escrito, ya que éste fue sustituido, como ocurre habitualmente en el uso comercial, por pedidos informales y facturas. En ninguna de ellas se hizo mención del apoderamiento por parte de persona ajena a estas dos últimas empresas, ya que Naf World, S. L. realizó la negociación y suscribió la documentación en su propio nombre.

Naf World, S. L. entrega los contenedores de clementinas a Fruta Export,

S. L.. Llegado el momento señalado para el pago del precio de la fruta, Agrícola reclama la cantidad correspondiente (192.000 euros) a Naf World, S. L.. Ésta

## SESIÓN SEGUNDA

71

alega que no tiene legitimación pasiva y opone la existencia de un

apoderamiento por parte de Fruta Export, S. L., quien, considera, es la obligada por el contrato y, por tanto, al pago de las mercancías.

1. A la vista de las circunstancias, ¿a quién puede reclamar Agrícola, S. A.

el pago del precio de la partida de clementinas? ¿Por qué? Explique las relaciones que surgen (o no) entre las tres empresas en el supuesto de hecho.

2. Imaginemos que Naf World, S. L. firma «en nombre y por cuenta de

Fruta Export, S. L.» en los pedidos y facturas. Explique las relaciones que surgen (o no) entre las tres empresas en este caso.

3. Imaginemos que Naf World, S. L. compra la partida de clementinas pero

acordando con Agrícola, S. A. un plazo de entrega de la fruta superior al que le había indicado Fruta Export, S. L. ¿Qué consecuencias jurídicas tendría esto?

4. Imaginemos que Naf World, S. L. no compra la partida de clementinas

que le habían encargado, sino de manzanas, porque, a la vista de los precios, le parece un producto más ventajoso. ¿Qué consecuencias jurídicas tendría esto?

*Preceptos aplicables: artículos 1.259, 1.717, 1.719, 1.725, 1.727 CC.*

*Este supuesto se basa parcialmente en la STS de 12 de julio de 2006*

*(RJ/2006/4512).*

#### IV. MATERIALES SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 (I Y II)

1. modelo de Poder notarial general

PODER-----

En ....., a ..... de ..... de 20.....

Ante mí, DON/DOÑA .....

Notario Público de .....

*COMPARECE*

DON/DOÑA ....., mayor de edad, de estado civil ....., con DNI ....., de nacionalidad ....., con domicilio en .....

INTERVIENE en propio nombre y derecho y tiene, a mi juicio, la capacidad

legal para otorgar este poder, por lo que .....

## OTORGA

A favor de DON/DOÑA ....., mayor de edad, de estado civil ....., con pasaporte/D.N.I ....., de nacionalidad ....., con domicilio en .....,

72

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

y de DON/DOÑA ....., mayor de edad, de estado civil ....., con pasaporte/D.N.I ....., de nacionalidad ....., con domicilio en ....., poder general tan amplio y bastante como en derecho se requiera y sea necesario, para que en nombre y representación de la parte otorgante puedan ejercitar individual o conjuntamente y sin limitación alguna las siguientes,-----

## FACULTADES

I. Administrar, bienes muebles e inmuebles, ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas, firmar y seguir correspondencia; hacer y retirar giros y envíos; constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de todo tipo, particularmente de arrendamiento, aparcería, seguro, trabajo y transporte de cualquier clase, desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, porteros, precaristas y todo género de ocupantes; admitir y despedir obreros y empleados; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y créditos, por capital, intereses; dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquiera persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia o Municipio, firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de regantes, propietarios, consocios, con dueños y demás cotitulares o de cualquier otra clase.-----

II. Disponer, enajenar, gravar, adquirir, vender y contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos reales, y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinente, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, aportes, permutas, cesiones en pago y para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, cartas de pago, fianzas, transacciones, compromisos y arbitrajes, constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, usufructos, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, comunidades de toda clase, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie, y, en general, cualesquiera derechos reales y personales;

aceptar o repudiar donaciones puras, condicionales u onerosas, de cualquier clase de bienes.-----

III. Aceptar, repudiar, manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e impugnar herencias, legados, liquidaciones de sociedades conyugales y cuales-

quiera comunidades, y , en general, bienes y derechos de todas clases y en todo caso.-  
-----

IV. Solicitar, retirar y obtener Certificado de Últimas Voluntades así como copias de los Testamentos otorgados por el causante ante Notarios Españoles.---

V. Solicitar de las entidades financieras certificaciones de saldo a la fecha del fallecimiento del causante, u otras que fueran necesarias o el apoderado/a estime pertinentes.-----

## SESIÓN SEGUNDA

73

VI. Comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales,

realizando cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil: tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, reservas y protestas y aceptando

adjudicaciones; constituir, modificar, prorrogar, disolver y liquidar toda clase de sociedades, ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en ellas.-----

VII. Librar, aceptar, avalar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques y otros efectos; abrir seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorro, cuentas corrientes y de crédito, con garantía personal o de valores; concertar activa o pasivamente créditos comerciales; afianzar y dar garantías por otros; dar y tomar dinero en préstamo, con o sin interés, y con garantía personal, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar depósitos provisionales o definitivos, de metálico, valores u otros bienes, comprar, vender canjear, pignorar y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad, y, en general, operar con Cajas de Ahorros, Bancos, incluso el de España y otros oficiales, y entidades similares, disponiendo de los bienes existentes en ellos por cualquier concepto, y haciendo, en general, cuanto permitan la legislación y la práctica bancarias.-----  
-----

VIII. Comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Sindi-



catos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarias, Registros y toda clase de oficinas públicas o privadas, autoridades y organismos del Estado, Provincias y Municipios, en asuntos civiles, penales, administrativos, contencioso y económico-administrativos, gubernativos, laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar como actor, solicitante, coadyuvante, requerido/a, demandado/a, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos; otorgar, para los fines antedichos, poderes en favor de procuradores de los tribunales y abogados con las facultades usuales.-----

IX. Sustituir este poder, en todo o en parte, y revocar las sustituciones

conferidas; pedir y retirar cuantas copias de esta escritura o de cualquier otro documento estime necesarias o convenientes.-----

X. Representar la parte poderdante ante el Ministerio de Hacienda y ante

la Consejería de Hacienda del Gobierno de España según dispone el artículo

46.1 de la Ley General Tributaria, así como en las distintas administraciones y Delegaciones, gestionar la tramitación del modelo 210, acudir a inspecciones tributarias, firmando cuantos actos de conformidad en su nombre se requieran, confeccionar y presentar a nombre de la parte poderdante declaraciones de

impuestos sobre rentas de las personas físicas y del impuesto sobre patrimonio, del impuesto sobre incremento de valores y así como cualquier tipo de recurso, incidencia o trámite relativos a las obligaciones fiscales de la parte poderdante en España y cobrar las cantidades que por rentas o devolución le correspondan a la parte poderdante de cualquier entidad u organismo público o privado, sin

74

EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

que en ningún caso el apoderado/a pueda ser considerado como gestor/ra o

depositario/a de los bienes inmuebles o muebles de la parte poderdante en España.---  
-----

XI. Otorgar y suscribir cuantos documentos públicos y privados fuesen

precisos a los fines del presente poder, incluso escrituras adicionales, de subsanación, rectificación, aclaración o complemento de los mismos con libertad de pactos y estipulaciones.-----

La parte poderdante está enterada del contenido íntegro de la presente escritura, la acepta y se ratifica en sus disposiciones-----  
-

Así lo dice, otorga y firma. Yo el Notario DOY FE.-----

## 2. modelo de Poder notarial esPecial

PODER ESPECIAL -----

En ....., a ..... de ..... de 20.....

Ante mí, DON/DOÑA .....

Notario Público de .....

### *COMPARECE*

DON/DOÑA ....., mayor de edad, de estado civil ....., con DNI ....., de nacionalidad ....., con domicilio en .....

INTERVIENE en nombre y representación de ....., con domicilio

social en ..... y C.I.F....., en virtud de su cargo de ..... ( *ej. Administrador Único*).-----

Identifico a la compareciente por medio de su documento nacional de identidad reseñado anteriormente. Tiene a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura y al efecto -----

### *DICE Y OTORGA*

Que confiere poder especial tan amplio y bastante como en derecho se re-

quiera y sea necesario a favor de DON/DOÑA ....., mayor de edad, de estado civil ....., con pasaporte/D.N.I.....

de nacionalidad ....., con domicilio en .....

....., para que en nombre y representación de la otorgante, pueda ejercitar en forma válida las siguientes-----

## SESIÓN SEGUNDA

*FACULTADES*

I. Celebrar, otorgar y ejecutar toda clase de actos y contratos para

....., estableciendo los pactos, cláusulas y condiciones que estime oportuno [con excepción .....]-----

II. Disponer la forma en que hayan de desenvolverse las operaciones co-

merciales a las que hace referencia el apartado anterior. Cumplir y exigir el cumplimiento de todas las obligaciones de origen voluntario o legal que deriven de las mismas.-----

III. Practicar y contestar toda clase de requerimientos y notificaciones con carácter particular o por conducto notarial, judicial o por Buro-fax.-----

VI. Otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados sean nece-

sarios para los fines expresados en las cláusulas que anteceden.-----

VII. Poder para obtener cuantas copias del presente poder precisaren.-----

El presente poder ha sido redactado conforme a minuta facilitada por la

compareciente.-----

De acuerdo con lo establecido en la LO 15/1999, de 13 de diciembre, de

protección de datos de carácter personal, la compareciente, queda informada y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros informatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.-----

Así lo dice y otorga la compareciente, a quien leo íntegramente esta escritura, por su elección y enterada de su contenido, ratifica y firma conmigo Notario, que doy fe de todo cuanto queda consignado; asimismo, de que el consentimiento prestado lo ha sido libremente, de que el otorgamiento se adecua a la l y a la voluntad debidamente informada de la otorgante o interviniente, lo que signo, firmo rubrico y sello.-----

Signado el Notario.....

SESIÓN TERCERA

EL CONTRATO1

## I. SESIÓN TEÓRICA N.º 3 (I)

Explicación del tema 3: *El contrato*.

*Tema 3: el contrato: concepto y clases.—la autonomía de la Voluntad.—elementos del contrato.—la formación del contrato.—el*

*contrato con condiciones generales.*

## II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 3 (I)

### 1. taller: análisis y comentario de un contrato

D. Juan Antonio Ramírez es propietario de una casa rodeada de una parce-

la de terreno rústico en un pueblo de la sierra de Madrid. Se trata de una casa que heredó de su abuelo, quien se dedicaba a la agricultura. En el momento

actual el terreno que rodea la casa se encuentra sin cultivar, dado que D. Juan Antonio tiene otras ocupaciones.

La Asociación «*Cáñamo*» de amigos del cannabis, que tiene como fin, de acuerdo con sus estatutos «el cultivo, distribución entre socios y consumo por éstos con fines lúdicos de cannabis»<sup>2</sup> se pone en contacto con D. Juan Antonio indicándole que están buscando terreno donde ampliar sus cultivos de marihuana e instalar un local para reuniones y consumo por parte de sus socios de la sustancia proporcionada por la asociación. Por ello estarían interesados en alquilar su propiedad.

Aunque D. Juan Antonio inicialmente se muestra reticente, la cuantiosa

renta ofrecida por la asociación, y el interés mostrado por esta en comprar en un futuro la finca arrendada le lleva finalmente a aceptar la propuesta. En consecuencia celebran el siguiente contrato.

1 Sesión elaborada por María José Santos Morón.

2 Ha de tenerse en cuenta que, aunque el autoconsumo de droga no es un delito, ni tampoco el consumo compartido cuando se trata de un grupo pequeño de personas y en lugares cerrados (v. gr.

SSTS, 2.ª, 23 julio 2003; 4 noviembre 2013), sí lo es la constitución de una asociación cuyo fin es facilitar el cultivo y consumo de estupefacientes entre gran número de personas, aunque dichas personas deban formar parte de la asociación. La Sala segunda del TS ha considerado, en este sentido, que el cultivo y distribución organizada de cannabis entre el colectivo de personas que componen una asociación supone la comisión del delito tipificado en el art. 368 Cp, que se refiere a «los que ejecuten actos de cultivo, elaboración o tráfico, o de otro modo promuevan,

favorezcan o faciliten el consumo ilegal de drogas...» (así SSTs, 2.<sup>a</sup>, 7-9-2015; 7-10-2015).

[77]

78

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Lea detenidamente el contrato que se expone a continuación y conteste a las preguntas relativas al mismo, argumentando jurídicamente las respuestas.*

En la ciudad de Madrid a 3 de septiembre de 2017

### REUNIDOS

De una parte, D. Juan Antonio Ramírez Vargas, mayor de edad, casado, con domicilio en calle Colmenero n.º 25, y DNI número 39744793C.

De otra parte, D. Alberto del Moral Fernández, mayor de edad, soltero, con domicilio y DNI número 44567092V.

### INTERVIENEN

El primero, en su propio nombre y derecho.

El segundo, en su calidad de Presidente de la Asociación «Cáñamo» de amigos del cannabis, domiciliada en la calle Almar, n.º 5 de Madrid, según resulta de sus estatutos inscritos en el Registro de asociaciones de la Comunidad de Madrid.

Ambas partes se reconocen la capacidad necesaria para obligarse, lo que de común acuerdo efectúan por medio del presente contrato y a tal fin:

### EXPONEN

1.º Que D. Juan Antonio Ramírez es propietario de una finca que consta

de casa y parcela rústica aneja de 700 m cuadrados, que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Buitrago al tomo 2, libro 1, folio 15, finca número 2120, inscripción 3.<sup>a</sup>

2.º Que interesando a la Asociación «Cáñamo» el arrendamiento del in-

mueble anteriormente descrito para el desarrollo de las actividades propias de dicha asociación, y estando interesada, asimismo, dicha entidad, en comprar la finca si

obtiene recursos suficientes al efecto en un momento posterior, acuerdan celebrar el presente contrato de arrendamiento con opción de compra conforme a las siguientes.

## CLÁUSULAS

*Primera.* D. Juan Antonio Ramírez, en adelante, el arrendador, arrienda a la Asociación «Cáñamo», la finca antes expresada, en el estado en que se encuentra en la

*Segunda:* La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación a la casa ubicada en la finca arrendada así como la situación

## SESIÓN TERCERA

79

en que se encuentra el terreno de cultivo, actualmente improductivo, que acepta expresamente.

La arrendataria podrá realizar sobre la casa las obras que sean necesarias

para adaptarla a las necesidades que se deriven de la actividad que en ella va a realizar, si bien dichas obras quedarán en beneficio de la finca una vez concluido el arrendamiento, con independencia de que se haya hecho o no uso del derecho de opción de compra.

También podrá realizar las obras que sean necesarias para adecuar el terre-

no a las necesidades del cultivo que pretende llevar a cabo, que igualmente quedarán en beneficio de la finca una vez concluido el arrendamiento de acuerdo con lo indicado en el inciso anterior.

*Tercera:* El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de 5 años a partir del día uno de enero de 2018.

*Cuarta:* La renta del arrendamiento se fija, de común acuerdo, en 2000 euros mensuales que deberá pagar el arrendatario en los cinco primeros días de cada mes. El abono de la renta deberá verificarse mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta del arrendador n.º 3205 22 66 932000001. El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria servirá para acreditar el pago de la renta.

La renta se actualizará anualmente conforme al incremento del IPC.

*Cuarta:* La arrendataria está obligada a mantener en buen estado de uso y conservación la finca arrendada, quedando obligada a realizar las obras de reparación ; cundante en las condiciones que se le entregan, sin perjuicio de las posibles obras

de mejora que decida acometer.

*Quinta:* Los gastos de agua, luz, teléfono, gas, etc., así como los gastos de recogida de basura y demás servicios que se presten por razón del local, serán de cuenta exclusiva de la entidad arrendataria durante la duración del contrato de arrendamiento.

*Sexta:* El arrendador otorga al arrendatario un derecho de OPCIÓN DE COMPRA sobre la finca arrendada y descrita anteriormente.

El precio de la prima por la concesión de este derecho de opción es de 6.000 euros, que abona la entidad arrendataria en este acto mediante cheque bancario.

*Séptima:* El derecho de opción de compra podrá ejercitarlo el arrendatario a partir de la vigencia del contrato de arrendamiento y durante la subsistencia del mismo, esto es, durante el plazo de cinco años contados a partir del día uno de enero de 2018.

Para el ejercicio de la opción de compra la parte arrendataria deberá enviar al arrendador, con un plazo mínimo de dos meses de antelación, notificación fehaciente manifestando su voluntad de adquirir la finca. En dicho requerimien-

80

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

to deberá designar Notario, lugar día y hora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

*Octava:* El precio de la compraventa en el supuesto de que el arrendatario ejercitara su derecho de opción de compra, se fija en 180.000 euros, que deberán ser abonados en el acto del otorgamiento de la Escritura Pública, momento en el que tendrá lugar asimismo la transmisión de la propiedad al adquirente.

*Novena:* En el supuesto en que el arrendatario no ejercite la opción de compra en el plazo pactado, se entenderá automáticamente extinguido el derecho de opción.

*Décima:* El arrendador se obliga expresamente a no vender ni gravar, ni a conceder otra opción de compra sobre la vivienda arrendada hasta el día en que caduque el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario.

*Undécima.* Los gastos, impuestos y arbitrios, que, en caso de ejercitarse la opción de compra, ocasione la escritura de compraventa, así como los de elevación a comprador.

En prueba de conformidad las personas reseñadas en el encabezamiento

firman el presente documento por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados

Fdo.:

..... Fdo.:

.....

## PREGUNTAS

### 1.º TIPO CONTRACTUAL

¿Qué tipo de contrato se ha celebrado? ¿Se trata de un solo tipo de contrato o se están utilizando tipos contractuales diversos en un mismo documento contractual? ¿Se trata de un contrato oneroso o gratuito? ¿Es un contrato conmutativo o aleatorio?

### 2.º CAPACIDAD

Analice el encabezamiento del contrato ¿Por qué cree que debe especificarse que las personas intervinientes son mayores de edad? ¿Qué ocurriría si alguno de ellos fuese menor de edad? ¿Redactaría de otra forma el encabezamiento?

### 3.º PARTES

¿Quiénes son las partes contratantes? ¿En calidad de qué actúan los sujetos que intervienen en el contrato?

## SESIÓN TERCERA

81

### 4.º OBJETO

¿Cuál es el objeto de este contrato? ¿Reúne todos los requisitos necesarios de acuerdo con los arts. 1271 y ss. CC.?

### 5.º CAUSA

Determine, a la vista del art. 1274 CC, cuál es la causa del contrato para cada parte contratante. ¿Cumple los requisitos de los arts. 1275 y 1276? ¿Sería igual su respuesta si la parte arrendataria quisiera la finca para actividades de recreo y tuviera intención de cultivar margaritas alrededor de la vivienda?

### 6.º FORMA



Dejando a un lado la respuesta en torno a la causa del contrato ¿Es válido

este contrato de arrendamiento con opción de compra aunque se otorgue en

documento privado? ¿Podrían las partes, una vez firmado el documento privado, reclamar a la contraparte que se elevara el contrato a escritura pública, de acuerdo con lo establecido en el art. 1279 CC?

## 7.º EFICACIA

Prescindiendo, nuevamente, de la respuesta sobre la causa del contrato, plantease ahora lo siguiente: Teniendo en cuenta que la fecha de celebración de este contrato no coincide con el momento fijado en la cláusula tercera para el comienzo del arrendamiento ¿en qué momento puede decirse que el contrato se ha

«perfeccionado» y las partes quedan obligadas a cumplirlo? ¿Podría D. Juan

Antonio desistir del contrato de arrendamiento antes del 1 de enero de 2018?

Suponga que en enero de 2019, esto es, un año después del comienzo del

arrendamiento, D. Juan Antonio muere. ¿Quedaría extinguido el contrato? ¿Debería la asociación seguir pagando la renta? En caso afirmativo ¿a quién? ¿Podría hacer valer el derecho de opción de compra?

## 9.º GASTOS

¿Podrían las partes haber establecido algo distinto a lo indicado en la estipulación séptima en cuanto a los gastos de otorgamiento de escritura pública, en caso de hacerse valer el derecho de opción previsto en este contrato? Véase el art. 1455 CC.

3 Téngase en cuenta que, aunque el contrato de arrendamiento no se inscribe habitualmente en el Registro de la Propiedad, los contratos de arrendamiento que incluyan un opción de compra sí pueden inscribirse en el Registro para que el derecho de opción pueda ser «oponible» a terceros (es decir, para que si alguien quisiera comprar la finca a la que se refiere el derecho de opción, no sea eficaz esa venta si el titular del derecho de opción decide ejercitarlo). El art. 14 del Reglamento Hipotecario

permite inscribir los contratos de arrendamiento con opción de compra, siempre que el del derecho de opción no supere el plazo del arrendamiento, se indique el precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso el convenido para conceder la opción y exista « *convenio expreso de las partes para que se inscriba*».

Adviértase que en este contrato no se incluye dicho pacto.

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 3 (II)

#### 1. taller: análisis y comentario de un contrato

Elena Fernández, estudiante de economía, ha comprado con sus ahorros un terminal de telefonía móvil no adscrito a una específica compañía. Enterada de que hay una operadora de telefonía que ofrece tarifas económicas celebra el siguiente contrato de prestación de servicios de telefonía móvil.

N.º contrato: 000000333

Fecha Firma: 15-3-2018

Green Mobile S. A., CIF, 328856-C domiciliada en el Polígono empresarial

Romeral, n.º 5, bajo A, Madrid, C.p. 0000, en adelante «GREEN», de una parte, y de otra, el «Cliente», individualizado conforme se indica a continuación, acuerdan el presente contrato de prestación de servicios de telefonía móvil para particulares

Datos del cliente

*Nombre:* Elena Fernández Gómez

*NIF:* 88422923-Z

*Domicilio:* calle Alameda 15, 3.º D, Alcalá de Guadaira, C.p. 23100

*Fecha de nacimiento:* 13-2-1999

Datos de la línea:

*N.º de teléfono:* 666 999 900 *SIM:* 8934107773334444

Datos de pago y facturación:

El presente contrato se rige por las condiciones económicas de *la tarifa pla-na «Ardilla»*, que permite hablar y navegar con Smartphone por 25 euros al mes (1GB max.velocidad 24 horas).

*Forma de pago:* Domiciliación bancaria

*Entidad financiera:* 0000 *Sucursal:* 1122 *DC:* 22 *Cuenta:* 3344455666

## SESIÓN TERCERA

83

El firmante declara que los datos incorporados a este contrato son correctos y autoriza la verificación de los mismos. El cliente consiente el tratamiento de sus datos personales por parte de la empresa para fines relacionados exclusivamente con la prestación del servicio. No obstante, puede ejercer su derechos de acceso, cancelación, identificación y oposición dirigiendo un escrito a Green Mobile S. A (Sección Protección de Datos).

Asimismo, el cliente declara aceptar las condiciones generales de prestación del servicio que le son entregadas en este acto. Ambas partes, en prueba de conformidad, firman este contrato en duplicado ejemplar.

Firma Cliente:

Por Green Mobile S. A.

Dir. General

## CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

### TELEFONÍA MÓVIL. TARIFA ARDILLA

*Primera.* El servicio de telefonía móvil contratado comprende el establecimiento, tramitación, mantenimiento y recepción de llamadas, así como el de acceso a datos y disponibilidad de red.

*Segunda.* Green se compromete, tras comprobar la exactitud de los datos suministrados por el cliente, a comenzar la prestación del servicio de telefonía en un plazo máximo de 15 días desde la firma del contrato.

*Tercera.* El cliente abonará a Green las cuotas de abono por el uso de la línea especificada en la tarifa correspondiente de acuerdo con lo establecido en la oferta comercial. No obstante, Green también podrá cobrar al cliente, a su discreción, una cuota de alta en el servicio que será abonada por el cliente en la primera mensualidad.

*Cuarta.* En el caso de llamadas o recibidas o conexiones de datos realizadas en el extranjero (Roaming), el cliente deberá abonar una cantidad adicional, establecida al efecto, que el cliente puede consultar en la página web de Green.

Salvo indicación en contra por parte del cliente, el servicio de roaming estará activado por defecto.

*Quinta.* Green facturará al cliente las cantidades a pagar que aparecerán desglosadas para cada uno de los servicios contratados y los impuestos legalmente aplicables. El cliente tendrá su factura disponible en la página web de Green, pudiendo consultarla en el Área de clientes, insertando su número de usuario y clave. No la recibirá en papel a menos que la reclame expresamente, en cuyo caso Green podrá cobrar por dicho servicio adicional la cantidad indicada en su página web.

84

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Sexta.* En caso de incumplimiento de la obligación de pago por el cliente, Green podrá suspender la prestación del servicio hasta que el cliente se ponga al día en el pago de las cuotas pendientes. Se restablecerá el servicio el día laborable siguiente a aquél en que Green tenga constancia del pago del importe adeudado. En ningún caso la suspensión del servicio afectará a las llamadas entrantes (salvo que sean a cobro revertido) ni a las llamadas a los Servicios de emergencia que el cliente podrá realizar, en cualquier caso, de forma gratuita.

*Séptima.* El retraso en el pago por un periodo superior a tres meses o la suspensión temporal del contrato por retraso en dos ocasiones, dará derecho a Green, previo aviso al cliente, a interrumpir definitivamente la prestación del servicio dando lugar a la resolución del contrato. Ello no impedirá reclamar al cliente el abono de las cantidades pendientes y no pagadas.

*Octava.* En caso de interrupción del servicio de telefonía por causa de fuerza mayor, Green no devolverá al cliente la cantidad proporcional de la cuota correspondiente a los días en que no se ha prestado el servicio. No obstante, si la interrupción persiste más de 45 días, el cliente podrá resolver el contrato sin abonar ninguna penalización.

*Novena.* El presente contrato conlleva para el cliente un compromiso de permanencia de 18 meses. Si el cliente quisiera la baja del servicio con anterioridad deberá abonar a Green una penalización por incumplimiento del compro-

miso de permanencia, de acuerdo con lo indicado a continuación:

- Si le quedan menos de 3 meses: deberá abonar una cantidad de 30 euros.
- Si le quedan entre 3 y 6 meses: abonará una cantidad de 70 euros.
- Si le quedan entre 6 y 12 meses; abonará una cantidad de 140 euros.
- Si le quedan más de 12 meses, abonará una cantidad de 230 euros.

*Décima.* Transcurrido el periodo mínimo de permanencia de 18 meses el cliente podrá solicitar la baja en el servicio, comunicándolo por escrito a Green con una antelación de 10 días hábiles al momento en que deba ser efectiva la baja. Green podrá reclamar el pago de la cantidad proporcional a los días de prestación del servicio anteriores a la efectividad de la baja.

*Undécima.* En caso de quejas o reclamaciones el cliente podrá dirigirse al servicio de Atención al Cliente de Green, bien llamando al número gratuito

3000, bien dirigiendo un e-mail a: *atencioncliente@greenmobile.es*. Tanto en un caso como en otro tiene derecho a que se le indique un número de referencia para identificar su reclamación. Si la reclamación no es resuelta satisfactoria-mente para el cliente, éste podrá dirigirse a las Juntas Arbitrales de Consumo, ya que Green Mobile está adherida al sistema arbitral de consumo, bajo el número distintivo 222.

## SESIÓN TERCERA

85

### PREGUNTAS

#### 1.º TIPO CONTRACTUAL

Compare el contrato que se acaba de exponer con el que se incluye en la

sesión práctica n.º 3 (1). ¿Cree que es este segundo contrato ha habido un proceso de negociación entre las partes contratantes antes de concluirlo? ¿Por qué?

¿Cómo calificaría jurídicamente este contrato?

¿Se trata de un contrato gratuito u oneroso? ¿Es un contrato conmutativo o aleatorio?

#### 2.º PARTES y CAPACIDAD

¿Quiénes son las partes de este contrato? ¿Por qué firma el contrato el Dir.

General de Green Mobile S. A.? ¿Por qué cree que se exige que se haga constar la edad del cliente en el contrato? ¿Qué sucedería si Elena tuviese 12 años?

#### 3.º OBJETO y CAUSA

¿Cuál es el objeto de este contrato? ¿Y su causa?

#### 4.º RÉGIMEN APLICABLE

¿Cree que este contrato está sujeto al Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios? ¿Y a la Ley General de Condiciones de la Contratación? 4

¿Por qué? ¿Sería distinta su respuesta si Elena estuviese trabajando como consultora y hubiese contratado la tarifa móvil para profesionales?

#### 5.º ADECUACIÓN A NORMAS IMPERATIVAS

¿Cree Vd. que la cláusula tercera de este contrato se ajusta a Derecho?5

¿Puede el empresario cobrar al cliente una cuota por alta de la línea de la que no ha sido informado previamente?6

¿Qué opina sobre la cláusula cuarta?7 ¿Y sobre la cláusula quinta?8

#### 6.º CLÁUSULAS ABUSIVAS

¿Podría considerarse abusiva la cláusula octava?9 ¿Cuál sería la consecuencia en caso de respuesta afirmativa?10

4 Lea los artículos 2, 3 y 4, del TRLC que se incluyen en el apartado «Materiales» de Asimismo, los arts. 1 y 2 de la LCGC.

5 Tenga en cuenta lo establecido en el art. 60 bis del TRLC sobre pagos adicionales. Asimismo, lo establecido en el art. 85,10 sobre cláusulas abusivas.

6 Compruebe lo establecido en el art. 60, letra c) del TRLC.

7 La normativa europea (Reglamento 2017/2120) obliga a las compañías de telefonía móvil, a partir del 15 de junio de 2017, a aplicar al tráfico dentro de la zona de la UE y EEE la tarifa nacional, sin posibilidad de aplicar recargo por utilización del móvil dentro de países pertenecientes en la zona UE y EEE.

8 Lea el art. 63 TRLC en particular su apartado 3.

9 Tenga en cuenta los arts. 86,1; 86,5 y art. 87,6 TRLC.

10 Vea el art. 83 TRLC.

86

#### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

#### 7.º PERMANENCIA

¿Puede el empresario imponer al cliente un compromiso de permanencia sin haberle informado previamente?<sup>11</sup> ¿Puede exigir el pago de una penalización en caso de incumplimiento por el cliente de dicho compromiso?<sup>12</sup>

#### IV. MATERIALES SESIÓN PRÁCTICA N.º 3

##### 1. texto refundido ley consumidores (selección de PrecePtos)

**Art. 2.** *Ámbito de aplicación.*— Está norma ambas partes, se resuelven las reclamaciones de los será de aplicación a las relaciones entre consumi- consumidores y usuarios, siempre que el conflicto dores o usuarios y empresarios.

no verse sobre intoxicación, lesión o muerte o exis- tan indicios racionales de delito.

**Art. 3.** *Concepto general de consumidor y de*

2. La organización, gestión y administra- *usuario.* —A efectos de esta norma y sin perjuicio ción del Sistema Arbitral de Consumo y el proce- de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero dimiento de resolución de los conflictos, se esta- y cuarto, son consumidores o usuarios las personas blecerá reglamentariamente por el Gobierno. En físicas que actúen con un propósito ajeno a su ac- dicho reglamento podrá preverse la decisión en tividad comercial, empresarial, oficio o profesión. equidad, salvo que las partes opten expresamente Son también consumidores a efectos de esta

por el arbitraje de derecho, el procedimiento a tra-  
norma las personas jurídicas y las entidades sin  
vés del cual se administrará el arbitraje electróni-  
personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lu-  
co, los supuestos en que podrá interponerse una  
cro en un ámbito ajeno a una actividad comercial  
reclamación ante la Junta Arbitral Nacional fren-  
o empresarial.

te a las resoluciones de las Juntas arbitrales terri-  
toriales sobre admisión o inadmisión de las solici-

**Art. 4.** *Concepto de empresario.*— A efectos  
tudes de arbitraje y los casos en que actuará un  
de lo dispuesto en esta norma, se considera empre-  
árbitro único en la administración del arbitraje de  
sario a toda persona física o jurídica, ya sea priva-  
consumo.

da o pública, que actúe directamente o a través de

3. Los órganos arbitrales estarán integra-  
otra persona en su nombre o siguiendo sus instruc-  
dos por representantes de los sectores empresaria-  
ciones, con un propósito relacionado con su activi-  
les interesados, de las organizaciones de consumi-  
dad comercial, empresarial, oficio o profesión.

dores y usuarios y de las Administraciones  
públicas.



**Art. 10.** *Irrenunciabilidad de los derechos re-*

4. No serán vinculantes para los consumidores y usuarios.— La renuncia a los convenios arbitrales suscritos con un empresario antes de surgir el conflicto. La suscripción de los consumidores y usuarios es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley de aceptación del arbitraje para la conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil

jurídica a la que se refiera, siempre que el acuerdo de sometimiento reúna los requisitos exigidos por

**Art. 57.** *Sistema Arbitral del Consumo.*

las normas aplicables.

mo. —1. El Sistema Arbitral del Consumo es el sistema extrajudicial de resolución de resolución de

**Art. 58.** *Sumisión al Sistema Arbitral del*

conflictos entre los consumidores y usuarios y los Consumidores.— 1. La sumisión de las partes al Sistema Arbitral del Consumo será voluntaria y de carácter vinculante y ejecutivo para

berá constar expresamente, por escrito, por me-

11 Vea lo establecido en el art. 60, letra f) del TRLC.

12 Ponga en relación el art. 60, letra f) del TRLC, con el art. 62,3 (segundo párrafo) y para responder a esta pregunta.

## SESIÓN TERCERA

87

dios electrónicos o en cualquier otra forma  
esta norma y cualesquiera otras que resulten de  
admitida legalmente que permita tener constancia  
aplicación y, además:  
del acuerdo.

a) Las características principales de los bie-

2. Quedarán sin efecto los convenios arbi-  
nes o servicios, en la medida adecuada al soporte  
trales y las ofertas públicas de adhesión al arbitra-  
utilizado y a los bienes o servicios.

je de consumo formalizados por quienes sean de-

b) La identidad del empresario, incluidos los  
clarados en concurso de acreedores. A tal fin, el  
datos correspondientes a la razón social, el nombre  
auto de declaración de concurso será notificado al  
comercial, su dirección completa y su número de  
órgano a través del cual se hubiere formalizado el  
teléfono y, en su caso, del empresario por cuya

convenio y a la Junta Arbitral Nacional, quedan-  
cuenta actúe.

do desde ese momento el deudor concursado ex-

c) El precio total, incluidos todos los im-  
cluido a todos los efectos del Sistema Arbitral de  
puestos y tasas. Si por la naturaleza de los bienes o  
Consumo.

servicios el precio no puede calcularse razonable-  
mente de antemano o está sujeto a la elaboración  
de un presupuesto, la forma en que se determina el  
CONTRATOS CON

precio así como todos los gastos adicionales de  
LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

transporte, entrega o postales o, si dichos gastos no  
pueden ser calculados razonablemente de antema-

**Art. 59. *Ámbito de aplicación.***— 1. Son no, el hecho de que puede ser necesario  
abonar contratos con consumidores y usuarios los realiza-dichos gastos adicionales.

dos entre un consumidor o un usuario y un empre-

En toda información al consumidor y usuario  
sario.

sobre el precio de los bienes o servicios, incluida la

2. Los contratos con consumidores y usua-  
publicidad, se informará del precio total, desglo-  
rios se registrarán, en todo lo que no esté expresamen-  
sando, en su caso, el importe de los incrementos o

te establecido en esta norma o en leyes especiales, descuentos que sean de aplicación, de los gastos por el derecho común aplicable a los contratos.

que se repercutan al consumidor y usuario y de los

La regulación sectorial de los contratos con

gastos adicionales por servicios accesorios, finan-

los consumidores y usuarios deberá respetar el ni-

ciación, utilización de distintos medios de pago u

vel de protección dispensado en esta ley, sin perjui-

otras condiciones de pagos similares.

cio de que prevalezcan y sean de aplicación prefe-

d) Los procedimientos de pago, entrega y

rente las disposiciones sectoriales respecto de

ejecución, la fecha en que el empresario se compro-

aquellos aspectos expresamente previstos en las

mete a entregar los bienes o a ejecutar la prestación

disposiciones del derecho de la Unión Europea de

del servicio.

las que traigan causa.

e) Además del recordatorio de la existencia

No obstante lo previsto en el párrafo anterior,

de una garantía legal de conformidad para los bie-

la regulación sectorial podrá elevar el nivel de pro-

nes, la existencia y las condiciones de los servicios

tección conferido por esta ley siempre que respete,

posventa y las garantías comerciales.

en todo caso, las disposiciones del derecho de la

f) La duración del contrato, o, si el con-

Unión Europea.

trato es de duración indeterminada o se prolonga

3. Los contratos con consumidores y usua-

de forma automática, las condiciones de resolu-

rios que incorporen condiciones generales de la

ción. Además, de manera expresa, deberá indicar-

contratación están sometidos, además, a la Ley

se la existencia de compromisos de permanencia

7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales

o vinculación de uso exclusivo de los servicios de

de la contratación.

un determinado prestador así como las penali-

zaciones en caso de baja en la prestación del ser-

**Art. 60.** *Información previa al contrato.*— 1.

vicio.

Antes de que el consumidor y usuario quede vincu-

g) La lengua o lenguas en las que podrá for-

lado por un contrato u oferta correspondiente, el

malizarse el contrato, cuando no sea aquella en

empresario deberá facilitarle de forma clara y com-

la que se le ha ofrecido la información previa a la

previsible, salvo que resulte manifiesta por el con-

contratación.

texto, la información relevante, veraz y suficiente

*h)* La existencia del derecho de desistimiento sobre las características principales del contrato, en que pueda corresponder al consumidor y usuario, particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas el plazo y la forma de ejercitarlo.

micas.

*i)* La funcionalidad de los contenidos digitales.

2. Serán relevantes las obligaciones de información, incluidas las medidas técnicas de protección sobre los bienes o servicios establecidas en aplicables, como son, entre otras, la protección a

88

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

través de la gestión de los derechos digitales o la tarán a su naturaleza, características, utilidad o codificación regional.

finalidad y a las condiciones jurídicas o económicas.

*j)* Toda interoperabilidad relevante del contenidos de la contratación.

tenido digital con los aparatos y programas conocidos.

2. El contenido de la oferta, promoción o cidos por el empresario o que quepa esperar razón publicidad, las prestaciones propias de cada bien

nablemente que conozca, como son, entre otros, el o servicio, las condiciones jurídicas o económicas sistema operativo, la versión necesaria o determinadas y garantías ofrecidas serán exigibles por los consumidores elementos de los soportes físicos.

midores y usuarios, aún cuando no figuren expresamente

k) El procedimiento para atender las reclamaciones en el contrato celebrado o en el documento de reclamaciones de los consumidores y usuarios, así como el comprobante recibido y deberán tenerse en cuenta, en su caso, la información sobre el sistema de resolución de conflictos prevista en la determinación del principio de conformidad con el contrato.

el artículo 21.4.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado

3. El apartado 1 se aplicará también a los contratos para el suministro de agua, gas o electricidad —cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas—, calefacción mediante sistemas urbanos

**Art. 62. Contrato.**— 1. En la contratación

y contenido digital que no se preste en un soporte con consumidores y usuarios debe constar de forma terial.

ma inequívoca su voluntad de contratar o, en su

4. La información precontractual debe facicaso, de poner fin al contrato.

litarse al consumidor y usuario de forma gratuita

2. Se prohíben, en los contratos con consu- y al menos en castellano.

midores y usuarios, las cláusulas que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el

**Art. 60 bis.** *Pagos adicionales.*— 1. Antes de ejercicio de los derechos reconocidos al consumi- que el consumidor y usuario quede vinculado por dor en el contrato.

cualquier contrato u oferta, el empresario deberá

3. En particular, en los contratos de presta- obtener su consentimiento expreso para todo pago ción de servicios o suministro de productos de trac- adicional a la remuneración acordada para la obli- to sucesivo o continuado se prohíben las cláusulas gación contractual principal del empresario. Estos que establezcan plazos de duración excesiva o limi- suplementos opcionales se comunicarán de una taciones que excluyan u obstaculicen el derecho del



manera clara y comprensible y su aceptación por consumidor y usuario a poner fin al contrato.

el consumidor y usuario se realizará sobre una base

El consumidor y usuario podrá ejercer su derecho de opción de inclusión. Si el empresario no ha optado a poner fin al contrato en la misma forma en el que lo celebró, sin ningún tipo de sanción o de perjuicio para el consumidor y usuario, pero lo ha deducido utilizando opciones abusivas o desproporcionadas, tales como la pérdida de las cantidades abonadas por adelantado, el abono de cantidades por servicios no prestados, el derecho al reembolso de dicho pago.

de manera efectiva, la ejecución unilateral de las

2. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este artículo se refiere.

se correspondan con los daños efectivamente causados.

**Art. 60 ter.** *Cargos por la utilización de me-*

4. Los contratos de prestación de servicios

*dios de pago.*— 1. Los empresarios no podrán o suministro de productos de tracto sucesivo o facturar a los consumidores y usuarios, por el uso continuado deberán contemplar expresamente el de determinados medios de pago, cargos que superen el coste soportado por el empresario por el uso usuario puede ejercer su derecho a poner fin al de tales medios.

contrato.

2. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este ar-

**Art. 63.** *Confirmación documental de la*  
título se refiere.

*contratación realizada.*— 1. En los contratos con consumidores y usuarios se entregará recibo jus-

**Art. 61.** *Integración de la oferta, promoción y*

tificante, copia o documento acreditativo con las

*publicidad en el contrato.*— 1. La oferta, promo-

condiciones esenciales de la operación, incluidas

ción y publicidad de los bienes o servicios se ajus-

las condiciones generales de la contratación, acep-

SESIÓN TERCERA

tadas y firmadas por el consumidor y usuario, mer término por las disposiciones legales que lo cuando éstas sean utilizadas en la contratación.

establezcan en cada caso y en su defecto por lo

2. Salvo lo previsto legalmente en relación dispuesto en este Título.

con los contratos que, por prescripción legal, deban formalizarse en escritura pública, la formalización

**Art. 69.** *Obligación de informar sobre el dere-*

del contrato será gratuita para el consumidor,

*cho de desistimiento.*— 1. Cuando la ley atribuya

cuando legal o reglamentariamente deba documen-

el derecho de desistimiento al consumidor y usua-

tarse éste por escrito o en cualquier otro soporte de

rio, el empresario contratante deberá informarle

naturaleza duradera.

por escrito en el documento contractual, de mane-

3. En los contratos con consumidores y

ra clara, comprensible y precisa, del derecho de

usuarios, estos tendrán derecho a recibir la factura

desistir del contrato y de los requisitos y conse-

en papel. En su caso, la expedición de la factura

cuencias de su ejercicio, incluidas las modalidades

electrónica estará condicionada a que el empresa-

de restitución del bien o servicio recibido. Deberá

rio haya obtenido previamente el consentimiento entregarle, además, un documento de desistimiento expreso del consumidor. La solicitud del consentimiento, identificado claramente como tal, que exprese el nombre y dirección de la persona a quien debe cederá a recibir la factura electrónica, así como la enviarse y los datos de identificación del contrato posibilidad de que el destinatario que haya dado su y de los contratantes a que se refiere.

consentimiento pueda revocarlo y la forma en la

2. Corresponde al empresario probar el que podrá realizarse dicha revocación.

cumplimiento de lo dispuesto en el apartado an-

El derecho del consumidor y usuario a recibir terior.

la factura en papel no podrá quedar condicionado al pago de cantidad económica alguna.

**Art. 71.** *Plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento.*— 1. El consumidor y usuario dis-

**Art. 65.** *Integración del contrato.*— Los contratos con los consumidores y usuarios se integrarán para ejercer el derecho de desistimiento.

garán, en beneficio del consumidor, conforme al

2. Siempre que el empresario haya cumplido principio de buena fe objetiva, también en los supuestos de omisión de información precontractual establecido en el artículo 69.1, el plazo a que se refiere vante.

re el apartado anterior se computará desde la recepción del bien objeto del contrato o desde la celebración de éste si el objeto del contrato fuera la prestación de servicios.  
[...]

ceptión del bien objeto del contrato o desde la celebración de éste si el objeto del contrato fuera la prestación de servicios.

## CAPÍTULO II

3. Si el empresario no hubiera cumplido con el deber de información y documentación sobre el derecho de desistimiento  
derecho de desistimiento, el plazo para su ejercicio finalizará doce meses después de la fecha de expi-

**Art. 68.** *Contenido y régimen del derecho de ración del periodo de desistimiento inicial, a contar desistimiento.*— 1. El derecho de desistimiento de desde que se entregó el bien contratado o se hubiere un contrato es la facultad del consumidor y usuario ra celebrado el contrato, si el objeto de éste fuera de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificán-la prestación de servicios .

doselo así a la otra parte contratante en el plazo

Si el deber de información y documentación

establecido para el ejercicio de ese derecho, sin ne-

se cumple durante el citado plazo de doce meses, el

cesidad de justificar su decisión y sin penalización

plazo legalmente previsto para el ejercicio del de-

de ninguna clase.

recho de desistimiento empezará a contar desde ese

Serán nulas de pleno de derecho las cláusulas

momento.

que impongan al consumidor y usuario una pena-

4. Para determinar la observancia del plazo

lización por el ejercicio de su derecho de desisti-

para desistir se tendrá en cuenta la fecha de expe-  
miento.

dición de la declaración de desistimiento.

2. El consumidor tendrá derecho a desistir

del contrato en los supuestos previstos legal o re-

**Art. 74.** *Consecuencias del ejercicio del dere-*

glamentariamente y cuando así se le reconozca en

*cho de desistimiento.*— 1. Ejercido el derecho de

la oferta, promoción publicidad o en el propio con-

desistimiento, las partes deberán restituirse recípro-  
trato.

camente las prestaciones de acuerdo con lo dis-

3. El derecho de desistimiento atribuido legalmente al consumidor y usuario se regirá en principio en el Código Civil.

90

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

2. El consumidor y usuario no tendrá que

e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o

forme a lo pactado o a su naturaleza, o por el uso

f) contravengan las reglas sobre competencia del servicio.

y derecho aplicable.

3. El consumidor y usuario tendrá derecho al reembolso de los gastos necesarios y útiles que

**Art. 83.** *Nulidad de las cláusulas abusivas y* hubiera realizado en el bien.

*subsistencia del contrato.*— Las cláusulas abusivas

4. En caso de que el usuario incumpla el compromiso de permanencia adquirido con la empresa. A estos efectos, el Juez, previa audiencia

presa, la penalización por baja, o cese prematuro de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas de la relación contractual, será proporcional al abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en permanencia acordado.

los mismos términos, siempre que pueda subsistir [...]

sin dichas cláusulas.

**Art. 84.** *Autorización e inscripción de cláusulas*

#### CLÁUSULAS ABUSIVAS

*las declaradas abusivas.*— Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el

**Art. 82.** *Concepto de cláusulas abusivas.*

ejercicio profesional de sus respectivas funciones  
*vas.*— 1. Se considerarán cláusulas abusivas todas públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos aquellas estipulaciones no negociadas individual-contratos o negocios jurídicos en los que se pretenden y todas aquéllas prácticas no consentidas da la inclusión de cláusulas declaradas nulas por expresamente que, en contra de las exigencias de la abusivas en sentencia inscrita en el Registro de buena fe causen, en perjuicio del consumidor y



Condiciones Generales de la Contratación.

usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del

**Art. 85.** *Cláusulas abusivas por vincular el contrato.*

*contrato a la voluntad del empresario.*— Las cláusulas

2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de caso, las siguientes:

las normas sobre cláusulas abusivas al resto del

1. Las cláusulas que reserven al empresario contrato.

que contrata con el consumidor y usuario un plazo

El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, nado para aceptar o rechazar una oferta contractual asumirá la carga de la prueba.

tual o satisfacer la prestación debida.

3. El carácter abusivo de una cláusula se

2. Las cláusulas que prevean la prórroga automática apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los

tomática de un contrato de duración determinada bienes o servicios objeto del contrato y consideran si el consumidor y usuario no se manifiesta en contra todas las circunstancias concurrentes en el momento, fijando una fecha límite que no permita de su celebración, así como todas las demás manera efectiva al consumidor y usuario manifestar su voluntad de no prorrogarlo.

penda.

3. Las cláusulas que reserven a favor del em-

4. No obstante lo previsto en los apartados presario facultades de interpretación o modificación precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas de modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:

en el contrato.

a) vinculen el contrato a la voluntad del em-

En los contratos referidos a servicios financieros, presario,

los establecido en el párrafo anterior se entiende-

b) limiten los derechos del consumidor y

rá sin perjuicio de las cláusulas por las que el em-

usuario,

presario se reserve la facultad de modificar sin

c) determinen la falta de reciprocidad en el

previo aviso el tipo de interés adeudado por el

contrato,

consumidor o al consumidor, así como el importe

d) impongan al consumidor y usuario garan-

de otros gastos relacionados con los servicios fi-

tías desproporcionadas o le impongan indebida-

nancieros, cuando aquéllos se encuentren adapta-

mente la carga de la prueba,

dos a un índice, siempre que se trate de índices le-

## SESIÓN TERCERA

91

gales y se describa el modo de variación del tipo, o

tad de aumentar el precio final sobre el convenido,

en otros casos de razón válida, a condición de que

sin que en ambos casos existan razones objetivas y

el empresario esté obligado a informar de ello en el

sin reconocer al consumidor y usuario el derecho a

más breve plazo a los otros contratantes y éstos

resolver el contrato si el precio final resulta muy

puedan resolver inmediatamente el contrato sin

superior al inicialmente estipulado.

penalización alguna.

Lo establecido en el párrafo anterior se enten-

Igualmente podrán modificarse unilateral-

derá sin perjuicio de la adaptación de precios a un

mente las condiciones de un contrato de servicios

índice, siempre que tales índices sean legales y que

financieros de duración indeterminada por los mo-

en el contrato se describa explícitamente el modo

tivos válidos expresados en él, siempre que el em-

de variación del precio.

presario esté obligado a informar al consumidor y

11. Las cláusulas que supongan la concesión

usuario con antelación razonable y éste tenga la

al empresario del derecho a determinar si el bien o

facultad de resolver el contrato, o, en su caso, res-

servicio se ajusta a lo estipulado en el contrato.

cindir unilateralmente, sin previo aviso en el su-

puesto de razón válida, a condición de que el em-

**Art. 86.** *Cláusulas abusivas por limitar los*

presario informe de ello inmediatamente a los

*derechos básicos del consumidor y usuario.*— En

demás contratantes.

cualquier caso serán abusivas las cláusulas que li-

4. Las cláusulas que autoricen al empresario

miten o priven al consumidor y usuario de los de-

a resolver anticipadamente un contrato de derechos reconocidos por normas dispositivas o imitación determinada, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad, o las que le faculden que prevean:

a resolver los contratos de duración indefinida en

1. La exclusión o limitación de forma inadecuada de un plazo desproporcionadamente breve o sin precaución de los derechos legales del consumidor y usuario por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del empresario.

Lo previsto en este párrafo no afecta a las

cláusulas en las que se prevea la resolución del contrato por incumplimiento o por motivos graves,

perjuicio del consumidor y usuario, las normas legales sobre conformidad con el contrato de los

En particular las cláusulas que modifiquen, en

trato por incumplimiento o por motivos graves,

perjuicio del consumidor y usuario, las normas legales sobre conformidad con el contrato de los

circunstancias que motivaron la celebración del

bienes o servicios puestos a su disposición o limiten

contrato.

el derecho del consumidor y usuario a la indemnización

5. Las cláusulas que determinen la vinculación

zación por los daños y perjuicios ocasionados por  
ción incondicionada del consumidor y usuario al  
dicha falta de conformidad.

contrato aun cuando el empresario no hubiera

2. La exclusión o limitación de la responsa-  
cumplido con sus obligaciones.

bilidad del empresario en el cumplimiento del con-

6. Las cláusulas que supongan la imposición  
trato, por los daños o por la muerte o por las lesio-  
de una indemnización desproporcionadamente  
nes causadas al consumidor y usuario por una  
alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus  
acción u omisión de aquél.

obligaciones.

3. La liberación de responsabilidad del em-

7. Las cláusulas que supongan la supedita-  
presario por cesión del contrato a tercero, sin con-  
ción a una condición cuya realización dependa  
sentimiento del deudor, si puede engendrar merma  
únicamente de la voluntad del empresario para el  
de las garantías de éste.

cumplimiento de las prestaciones, cuando al con-

4. La privación o restricción al consumidor  
sumidor y usuario se le haya exigido un compromi-  
y usuario de las facultades de compensación de

so firme.

créditos, retención o consignación.

8. Las cláusulas que supongan la consigna-

5. La limitación o exclusión de la facultad  
ción de fechas de entrega meramente indicativas  
del consumidor y usuario de resolver el contrato  
condicionadas a la voluntad del empresario.

por incumplimiento del empresario.

9. Las cláusulas que determinen la exclusión

6. La imposición de renunciaciones a la entrega  
o limitación de la obligación del empresario de res-  
de documento acreditativo de la operación.

petar los acuerdos o compromisos adquiridos por

7. La imposición de cualquier otra renuncia  
sus mandatarios o representantes o supeditar sus  
o limitación de los derechos del consumidor y  
compromisos al cumplimiento de determinadas  
usuario.

formalidades.

10. Las cláusulas que prevean la estipulación

**Art. 87.** *Cláusulas abusivas por falta de reci-*  
del precio en el momento de la entrega del bien o  
*prociudad.*— Son abusivas las cláusulas que determi-  
servicio o las que otorguen al empresario la facul-  
nen la falta de reciprocidad en el contrato, contra-

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

ria a la buena fe, en perjuicio del consumidor y

1. La imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido.

1. La imposición de obligaciones al consumidor y usuario para el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones, aun cuando el emprendido por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica.

2. La retención de cantidades abonadas por

2. La imposición de la carga de la prueba en el consumidor y usuario por renuncia, sin perjuicio del consumidor y usuario en los casos en los que debería corresponder a la otra parte contratante si renuncia el empresario.

tante.

3. La autorización al empresario para re-

3. La imposición al consumidor de la carga de resolver el contrato discrecionalmente, si al consu-



de la prueba sobre el incumplimiento, total o parcial y usuario no se le reconoce la misma facultad, del empresario proveedor a distancia de servicios.

cios financieros de las obligaciones impuestas por

4. La posibilidad de que el empresario se

la normativa específica sobre la materia.

quede con las cantidades abonadas en concepto de

prestaciones aún no efectuadas cuando sea él mis-

**Art. 89.** *Cláusulas abusivas que afectan al*

mo quien resuelva el contrato.

*perfeccionamiento y ejecución del contrato.*— En

5. Las estipulaciones que prevean el redondo todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas:  
de los bienes o servicios o cualquier otra estipula-

1. Las declaraciones de recepción o conformidad que prevea el cobro por productos o servicios  
ficticios, y las declaraciones de no efectivamente usados o consumidos de manera  
adhesión del consumidor y usuario a cláusulas de efectiva.

las cuales no ha tenido la oportunidad de tomar

En aquellos sectores en los que el inicio del conocimiento real antes de la celebración del servicio conlleve indisolublemente un contrato.

te para las empresas o los profesionales no re-

2. La transmisión al consumidor y usuario percibido en el precio, no se considerará abusiva de las consecuencias económicas de errores admi-

va la facturación por separado de tales costes, administrativos o de gestión que no le sean imputables. cuando se adecuen al servicio efectivamente pres-

3. La imposición al consumidor de los gastos.

tos de documentación y tramitación que por ley

6. Las estipulaciones que impongan obs- corresponda al empresario. En particular, en la táculos onerosos o desproporcionados para el ejer- compraventa de viviendas:

cicio de los derechos reconocidos al consumidor y

a) La estipulación de que el consumidor ha usuario en el contrato, en particular en los contra- de cargar con los gastos derivados de la prepara- tos de prestación de servicios o suministro de pro- ción de la titulación que por su naturaleza corres- ductos de tracto sucesivo o continuado, la imposi- pondan al empresario (obra nueva, propiedad ho- ción de plazos de duración excesiva, la renuncia o rizontal, hipotecas para financiar su construcción el establecimiento de limitaciones que excluyan u o su división y cancelación).

obstaculicen el derecho del consumidor y usuario

b) La estipulación que obligue al consumi- a poner fin a estos contratos, así como la obstacu-

dor a subrogarse en la hipoteca del empresario o  
lización al ejercicio de este derecho a través del  
imponga penalizaciones en los supuestos de no  
procedimiento pactado, cual es el caso de las que  
subrogación.

prevean la imposición de formalidades distintas de

c) La estipulación que imponga al consumi-

las previstas para contratar o la pérdida de las can-  
dor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo  
tidades abonadas por adelantado, el abono de can-  
es el empresario.

tidades por servicios no prestados efectivamente, la

d) La estipulación que imponga al consumi-

atribución al empresario de la facultad de ejecución  
dor los gastos derivados del establecimiento de los  
unilateral de las cláusulas penales que se hubieran  
accesos a los suministros generales de la vivienda,  
fijado contractualmente o la fijación de indemni-  
cuando ésta deba ser entregada en condiciones de  
zaciones que no se correspondan con los daños  
habitabilidad.

efectivamente causados.

4. La imposición al consumidor y usuario de

bienes y servicios complementarios o accesorios no

**Art. 88.** *Cláusulas abusivas sobre garantías.*—

solicitados.

En todo caso se consideraran abusivas las cláusulas

5. Los incrementos de precio por servicios

que supongan:

accesorios, financiación, aplazamientos, recargos,

## SESIÓN TERCERA

93

indemnización o penalizaciones que no correspondan, salvo que una de estas dos opciones resulte dan a prestaciones adicionales susceptibles de ser objetivamente imposible o desproporcionada. Des- aceptados o rechazados en cada caso expresados de el momento en que el consumidor y usuario con la debida claridad o separación.

comunique al vendedor la opción elegida, ambas

6. La negativa expresa al cumplimiento de

partes habrán de atenerse a ella. Esta decisión del las obligaciones o prestaciones propias del empre- consumidor y usuario se entiende sin perjuicio de sario, con reenvío automático a procedimientos lo dispuesto en el artículo siguiente para los su- administrativos o judiciales de reclamación.

puestos en que la reparación o la sustitución no

7. La imposición de condiciones de crédito

logren poner el producto en conformidad con el que para los descubiertos en cuenta corriente superen los límites que se contienen en el artículo 19.4

2. Se considerará desproporcionada la forma de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al saneamiento que en comparación con la otra, Consumo.

imponga al vendedor costes que no sean razonables,

8. La previsión de pactos de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor y usuario si no hubiera falta de conformidad, la relevancia de la falta de conformidad y si la forma de saneamiento para autorizar el documento público en que to alternativa se pudiese realizar sin inconvenientes inicial o ulteriormente haya de formalizarse el contrato. mayores para el consumidor y usuario.

Para determinar si los costes no son razonables, los gastos correspondientes a una forma de

**Art. 90.** *Cláusulas abusivas sobre competencia y derecho aplicable.*— Son, asimismo, abusivas

más elevados que los gastos correspondientes a la  
las cláusulas que establezcan:  
otra forma de saneamiento.

1. La sumisión a arbitrajes distintos del arbitraje de consumo, salvo que se trate de órganos

**Art. 120.** *Régimen jurídico de la reparación o de arbitraje institucionales creados por normas sustitución del producto.*— La reparación y la susti-  
legales para un sector o un supuesto específico.

tución se ajustarán a las siguientes reglas:

2. La previsión de pactos de sumisión expre-

a) Serán gratuitas para el consumidor y usua-  
sa a Juez o Tribunal distinto del que corresponda  
rio. Dicha gratuidad comprenderá los gastos nece-  
al domicilio del consumidor y usuario, al lugar del  
sarios realizados para subsanar la falta de conformi-  
cumplimiento de la obligación o aquél en que se  
dad de los productos con el contrato, especialmente  
encuentre el bien si éste fuera inmueble.

los gastos de envío, así como los costes relacionados

3. La sumisión del contrato a un Derecho  
con la mano de obra y los materiales.

extranjero con respecto al lugar donde el consumi-

b) Deberán llevarse a cabo en un plazo razo-  
dor y usuario emita su declaración negocial o don-

nable y sin mayores inconvenientes para el consumidor y usuario, habida cuenta de la naturaleza de la promoción de contratos de igual o similar naturaleza.

consumidor y usuario.

[...]

c) La reparación suspende el cómputo de los plazos a que se refiere el artículo 123. El período de suspensión comenzará desde que el consumidor y usuario ponga el producto a disposición del vendedor y concluirá con la entrega al

RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR

sumidor y usuario ponga el producto a disposición del vendedor y concluirá con la entrega al

Y DERECHOS DEL CONSUMIDOR

ción del vendedor y concluirá con la entrega al

Y USUARIO

consumidor y usuario del producto ya reparado.

Durante los seis meses posteriores a la entrega del

**Art. 118.** *Responsabilidad del vendedor y de-*

producto reparado, el vendedor responderá de las

*rechos del consumidor y usuario.*— El consumidor y

faltas de conformidad que motivaron la reparación,

usuario tiene derecho a la reparación del producto,

ción, presumiéndose que se trata de la misma falta

a su sustitución, a la rebaja del precio o a la reso-



ta de conformidad cuando se reproduzcan en el  
lución del contrato, de acuerdo con lo previsto en  
producto defectos del mismo origen que los ini-  
este título.

cialmente manifestados.

d) Si concluida la reparación y entregado el

**Art. 119.** *Reparación y sustitución del produc-*

producto, éste sigue siendo no conforme con

to.— 1. Si el producto no fuera conforme con el

el contrato, el consumidor y usuario podrá exigir

contrato, el consumidor y usuario podrá optar en-

la sustitución del producto, salvo que esta opción

tre exigir la reparación o la sustitución del produc-

resulte desproporcionada, la rebaja del precio o la

94

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

resolución del contrato en los términos previstos en

la cosa se entregó, excepto cuando esta presunción

este capítulo.

sea incompatible con la naturaleza del producto o

e) La sustitución suspende los plazos a que

la índole de la falta de conformidad.

se refiere el artículo 123 desde el ejercicio de la

2. Salvo prueba en contrario, la entrega se

opción por el consumidor y usuario hasta la entre-

entiende hecha en el día que figure en la factura o ga del nuevo producto. Al producto sustituto le tique de compra, o en el albarán de entrega corres- será de aplicación, en todo caso, el artículo 123.1, pondiente si éste fuera posterior.

párrafo segundo.

3. El vendedor está obligado a entregar al

f) Si la sustitución no lograra poner el pro- consumidor o usuario que ejercite su derecho a la ducto en conformidad con el contrato, el consu- reparación o sustitución, justificación documental midor y usuario podrá exigir la reparación del de la entrega del producto, en la que conste la fecha producto, salvo que esta opción resulte despro- de entrega y la falta de conformidad que origina el porcionada, la rebaja del precio o la resolución ejercicio del derecho.

del contrato en los términos previstos en este ca-

Del mismo modo, junto con el producto repa- pítulo.

rado o sustituido, el vendedor entregará al consu-

g) El consumidor y usuario no podrá exigir midor o usuario justificación documental de la la sustitución en el caso de productos no fungibles, entrega en la que conste la fecha de ésta y, en su

ni tampoco cuando se trate de productos de segundo caso, la reparación efectuada.

da mano.

4. La acción para reclamar el cumplimiento de lo previsto en el capítulo II de este título pres-

**Art. 121.** *Rebaja del precio y resolución del* *contrato.*— La rebaja del precio y la resolución del ducto.

contrato procederán, a elección del consumidor y

5. El consumidor y usuario deberá informar al vendedor de la falta de conformidad en el plazo de dos meses desde que tuvo conocimiento de ella. El incumplimiento de dicho plazo no su- pondrá la pérdida del derecho al saneamiento que dor y usuario. La resolución no procederá cuando corresponda, siendo responsable el consumidor la falta de conformidad sea de escasa importancia. La resolución no procederá cuando efectivamente ocasionados por el retraso en la

comunicación.

**Art. 122.** *Criterios para la rebaja del pre-*

Salvo prueba en contrario, se entenderá que la  
cio.— La rebaja del precio será proporcional a la  
comunicación del consumidor y usuario ha tenido  
diferencia existente entre el valor que el producto  
lugar dentro del plazo establecido.

hubiera tenido en el momento de la entrega de ha-  
ber sido conforme con el contrato y el valor que el

**Art. 124.** *Acción contra el productor.*— Cuan-  
producto efectivamente entregado tenía en el mo-  
do al consumidor y usuario le resulte imposible o  
mento de dicha entrega.

le suponga una carga excesiva dirigirse frente al  
vendedor por la falta de conformidad de los pro-  
ductos con el contrato podrá reclamar directamen-

### CAPÍTULO III

te al productor con el fin de obtener la sustitución  
o reparación del producto.

#### EJercicio de derechos

Con carácter general, y sin perjuicio de que la

Por el consumidor y usuario

responsabilidad del productor cesara, a los efectos  
de este título, en los mismos plazos y condiciones

**Art. 123.** *Plazos.*— 1. El vendedor respon-

que los establecidos para el vendedor, el productor de las faltas de conformidad que se manifiesten responderá por la falta de conformidad cuando en un plazo de dos años desde la entrega. En ésta se refiera al origen, identidad o idoneidad de los productos de segunda mano, el vendedor y el comprador, de acuerdo con su naturaleza y finalidad y con las normas que los regulan.

menor, que no podrá ser inferior a un año desde

Quien haya respondido frente al consumidor la entrega.

y usuario dispondrá del plazo de un año para re-

Salvo prueba en contrario, se presumirá que

petir frente al responsable de la falta de conformi-

las faltas de conformidad que se manifiesten en los

plazo. Dicho plazo se computa a partir del momen-

tos seis meses posteriores a la entrega del producto, sea

sea en que se completó el saneamiento.

este nuevo o de segunda mano, ya existían cuando

[...]

## SESIÓN TERCERA

95

### 2. ley de condiciones generales (selección de Preceptos)

## CAPÍTULO I

los principios de los Convenios internacionales en que el Reino de España sea parte, ni las que vengan

### DISPOSICIONES GENERALES

reguladas específicamente por una disposición legal o administrativa de carácter general y que sean de aplicación obligatoria para los contratantes.

**Art. 1.** *Ámbito objetivo.*— 1. Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predis-

**Art. 5.** *Requisitos de incorporación.*— 1. Las puestas cuya incorporación al contrato sea impuesta condiciones generales pasarán a formar parte del por una de las partes, con independencia de la auto-contrato cuando se acepte por el adherente su in-  
ría material de las mismas, de su apariencia externa, incorporación al mismo y sea firmado por todos los de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias. Todo contrato deberá hacer referen-  
cias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser  
cia a las condiciones generales incorporadas.

incorporadas a una pluralidad de contratos.

No podrá entenderse que ha habido acepta-

2. El hecho de que ciertos elementos de una  
ción de la incorporación de las condiciones gene-  
cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se

rales al contrato cuando el predisponente no haya  
hayan negociado individualmente no excluirá la  
informado expresamente al adherente acerca de su  
aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apre-  
existencia y no le haya facilitado un ejemplar de las  
ciación global lleva a la conclusión de que se trata  
mismas.

de un contrato de adhesión.

2. Los adherentes podrán exigir que el No-  
tario autorizante no transcriba las condiciones

**Art. 2. *Ámbito subjetivo.***— 1. La presente  
generales de la contratación en las escrituras que  
Ley será de aplicación a los contratos que conten-  
otorgue y que se deje constancia de ellas en la ma-  
gan condiciones generales celebrados entre un pro-  
triz, incorporándolas como anexo. En este caso el  
fesional —predisponente— y cualquier persona  
Notario comprobará que los adherentes tienen co-  
física o jurídica-adherente.

nocimiento íntegro de su contenido y que las acep-

2. A los efectos de esta Ley se entiende por  
tan.

profesional a toda persona física o jurídica que ac-

3. Cuando el contrato no deba formalizarse  
túe dentro del marco de su actividad profesional o

por escrito y el predisponente entregue un resguardo empresarial, ya sea pública o privada.

do justificativo de la contraprestación recibida,

3. El adherente podrá ser también un profesional, bastará con que el predisponente anuncie las condiciones, sin necesidad de que actúe en el marco de condiciones generales en un lugar visible dentro de su actividad.

lugar en el que se celebra el negocio, que las inserte en la documentación del contrato que acompaña.

**Art. 3.** *Ámbito territorial. Disposiciones imperativas.*— La presente Ley se aplicará a las cláusulas de condiciones generales que formen parte de conocer su existencia y contenido en el momento de la celebración.

de la celebración.

También se aplicará a los contratos sometidos a legislación extranjera cuando el adherente haya

**Art. 6.** *Reglas de interpretación.*— 1. Cuando emitido su declaración negocial en territorio español exista contradicción entre las condiciones generales y tenga en éste su residencia habitual, sin perjuicio de las condiciones particulares específicamente



juicio de lo establecido en los tratados o convenios previstas para ese contrato, prevalecerán éstas so- internacionales. Cuando el adherente sea un con- bre aquéllas, salvo que las condiciones generales sumidor se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 resulten más beneficiosas para el adherente que las del artículo 10 bis de la Ley General para la Defen- condiciones particulares.

sa de Consumidores y Usuarios.

2. Las dudas en la interpretación de las con- diciones generales oscuras se resolverán a favor del

**Art. 4. Contratos excluidos.**— La presente adherente. En los contratos con consumidores esta Ley no se aplicará a los contratos administrativos, norma de interpretación sólo será aplicable cuando a los contratos de trabajo, a los de constitución de se ejerciten acciones individuales.

sociedades, a los que regulan relaciones familiares

3. Sin perjuicio de lo establecido en el pre- y a los contratos sucesorios.

sente artículo, y en lo no previsto en el mismo, se- Tampoco será de aplicación esta Ley a las con- rán de aplicación las disposiciones del Código Civil diciones generales que reflejen las disposiciones o sobre la interpretación de los contratos.

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

## CAPÍTULO II

26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

no incorporación y nulidad

**Art. 9. Régimen aplicable.**— 1. La declaración de determinadas condiciones generales de determinación judicial de no incorporación al contrato o de

**Art. 7.**

nulidad de las cláusulas de condiciones generales

*No incorporación.*— No quedarán in-

corporadas al contrato las siguientes condiciones podrá ser instada por el adherente de acuerdo con generales:

las reglas generales reguladoras de la nulidad contractual.

a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al

2. La sentencia estimatoria, obtenida en un tiempo de la celebración del contrato o cuando no proceso incoado mediante el ejercicio de la acción hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los individual de nulidad o de declaración de no incorporación resultantes del artículo 5.

poración, decretará la nulidad o no incorporación al contrato de las cláusulas generales afectadas y

b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, aclarará la eficacia del contrato de acuerdo con el que hubieren sido expresamente aceptadas por es-

artículo 10, o declarará la nulidad del propio contrato por el adherente y se ajusten a la normativa de transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato cuando la nulidad de aquellas o su no incorporación afectara a uno de los elementos esenciales del mismo en los términos del artículo 1261 del Código Civil.

Código Civil.

**Art. 10. Efectos.**— 1. La no incorporación

**Art. 8. Nulidad.**— 1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan o la declaración de nulidad de las mismas en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley no determinará la ineficacia total del contrato, si o en cualquier otra norma imperativa o prohibiti- éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo so-

va, salvo que en ellas se establezca un efecto distin-

bre el que deberá pronunciarse la sentencia.

to para el caso de contravención.

2. La parte del contrato afectada por la no

2. En particular, serán nulas las condiciones

incorporación o por la nulidad se integrará con

generales que sean abusivas, cuando el contrato se

arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Có-

haya celebrado con un consumidor, entendiendo

digo Civil y disposiciones en materia de interpreta-

por tales en todo caso las definidas en el artículo

ción contenidas en el mismo.

10 bis y disposición adicional primera de la Ley

[...]

## SESIÓN CUARTA

### INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN

#### E INEFICACIA DEL CONTRATO<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 4: INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN.

##### INEFICACIA

Explicación del tema 4.

*Tema 4: la interpretación e integración del contrato.—eficacia entre las Partes y frente a terceros.—*

*la ineficacia del contrato: anulabilidad, nulidad y rescisión.*

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 (I)

1. entrega y resolución de casos Prácticos sobre integración

e ineficacia contractual

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la*

*solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

### *Supuesto 1*

D.<sup>a</sup> Nuria suscribe un contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles (renting<sup>2</sup>) con UNIRENTING, S. A., por un plazo de 3 años. El contrato tiene por objeto un ordenador portátil para su uso personal. En la publicidad ofrecida por UNIRENTING, S. A., a través de internet se aludía, entre otros extremos, a «operaciones de renting que incluyen servicios de mantenimiento especialmente diseñados para sus clientes» y dentro de las ventajas económicas para el cliente se incluía la de que «se disfruta de servicio integral al incluir seguro y mantenimiento del bien».

Transcurrido un año desde la firma del contrato, el ordenador sufre una avería y deja de funcionar. D.<sup>a</sup> Nuria acude al servicio técnico al que le remite

1 Sesión elaborada por Natalia Mato Pacín.

2 El contrato de *renting* es un contrato atípico por el que una parte, el arrendador, se obliga

—entre otras prestaciones— a ceder a la otra parte, el usuario o arrendatario, el uso de un bien que ha adquirido, a petición de este último, a cambio del pago de cuotas periódicas durante la duración del contrato.

[97]

98

### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

el fabricante, servicio que le emite un presupuesto de reparación de 966,74 euros.

UNIRENTING, S. A., se niega a asumir ese coste alegando que le corresponde

a la usuaria arrendataria (D.<sup>a</sup> Nuria), pues en el contrato de adhesión figura una cláusula con el siguiente contenido: «Las partes pactan expresamente que el mantenimiento del equipo arrendado lo prestará la persona que se identifica en el apartado 3.º como Servicio Técnico. El citado contrato de mantenimiento será suscrito directamente entre el arrendatario y el Servicio Técnico en el plazo de cinco días a contar desde la fecha de firma del presente contrato». D.<sup>a</sup> Nuria, pensando que el mantenimiento lo cubría directamente UNIRENTING, S. A.,

no había suscrito este contrato con el Servicio Técnico.

1. ¿Quién considera que debe asumir el coste de la reparación? En caso de contradicción, ¿qué prevalece, la publicidad o el contenido del contrato firmado entre las partes?

*Preceptos aplicables: artículos 1.258 Código civil y 61 Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias* 3 .

*Este supuesto se basa en la SAP León de 30 de noviembre de 2005*

*(AC/2005/2399)*

### *Supuesto 2*

Manuel, de 17 años de edad, suscribe el 25 de enero de 2015 un contrato de préstamo con la entidad FINANCE, S. A., por el que ésta le financia la adquisición de un ciclomotor Vespa. Dos años y medio después, en agosto de 2017, Manuel deja de pagar las cuotas mensuales de amortización del préstamo (60 euros/mes) por problemas de índole laboral ya que pierde el empleo que tenía. FINANCE, S. A., le reclama entonces el pago de la cantidad debida más los intereses de demora<sup>4</sup>, a lo que Manuel se opone alegando que el contrato no es válido y no tiene efectos puesto que él era menor de edad cuando lo firmó.

1. ¿El contrato de préstamo es válido? ¿Qué argumentos podría aducir FINANCE, S. A., para defender la validez del contrato en el momento de la reclamación?

2. ¿Sería relevante para su respuesta a la pregunta anterior acerca de la validez del contrato el hecho de que Manuel fuera un menor emancipado?

3 Véase este precepto en la selección de preceptos del TRLC incluida en los materiales de la Sesión Tercera.

4 Los intereses de demora son intereses cuyo pago se puede pactar como

penalización para el caso de un retraso en el cumplimiento de las obligaciones.

## SESIÓN CUARTA

99

*Preceptos aplicables: artículos 1.263, 1.301, 1.302, 1.309, 1.310, 1.311, 1.313*

*CC.El supuesto se inspira parcialmente en la SAP Las Palmas de 12 de febrero de 2004 (JUR/2004/132889).*

### *Supuesto 3*

D. Jaime y D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Luz, propietarios de una empresa dedicada a la corrección de seguros, firmaron en noviembre de 2009 un préstamo hipotecario con BANCAJA, S. A., para la adquisición de un local de negocios para la empresa.

La entidad financiera les recomendó suscribir un producto financiero, el swap5, cuya finalidad era protegerse contra la posible subida de los tipos de interés. Con esta recomendación y ante las ventajas y beneficios que les indicaron, el matrimonio suscribió el producto financiero en diciembre de 2009. Transcurridos dos años, sin embargo, las liquidaciones del swap fueron negativas para los clientes, debiendo pagar al banco una gran cantidad de dinero. D. Jaime y D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Luz ejercen entonces una acción solicitando la anulabilidad del contrato de swap.

Señalan que no se les explicaron los riesgos que podía conllevar el producto financiero recomendado en el caso de una bajada de tipos de interés, de modo

que, si los hubiesen conocido, no habrían suscrito el contrato. BANCAJA, S. A., por su parte, opone que los clientes son propietarios de una sociedad mercantil y que, por tanto, deben actuar con la diligencia de un ordenado empresario y valorar previamente los riesgos de las operaciones que realizan.

1. ¿Considera que este contrato de swap puede ser declarado ineficaz a consecuencia de su anulabilidad? ¿Con base en qué causa de anulabilidad? Analice los requisitos para ello.

2. ¿Cree que es relevante el perfil y experiencia financiera del cliente para determinar la ineficacia del contrato?

*Preceptos aplicables: artículos 1.265, 1.266, 1.301, 1.303 CC y 209 a 214 Ley Mercado de Valores 6 .*

5 El swap es un producto financiero por el que ambas partes se obligan a intercambiar cantidades de dinero en el futuro: el cliente se compromete a entregar una cantidad en función de una tasa de interés fija (ej. el 8 por 100) mientras que la cuantía debida por la entidad financiera se calcula aplicando una tasa de interés variable (ej. el EURIBOR). Se trata de un producto financiero complejo que se comercializó por las entidades de crédito entre clientes con préstamos hipotecarios como un «seguro» para subidas de tipos de interés, esto es, como un producto para compensar la subida de la cuota mensual del préstamo cuando se produce una gran subida del tipo de interés (pues, debido al swap, el cliente siempre seguiría pagando una cuantía fija mientras recibiría de la entidad financiera la cantidad que resultara de aplicar la tasa de interés variable, por alta que fuera). Sin embargo, en función de la fluctuación de los tipos de interés de referencia variables, también puede tener consecuencias económicas negativas para el cliente. Así sucede si, como ha ocurrido en los últimos años, el EURIBOR, que es el índice tomado como referencia habitual para el tipo de interés de los préstamos hipotecarios, en lugar de subir, baja.

6 Véase el apartado «Materiales» de esta sesión

100

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*El supuesto se inspira parcialmente en la STS de 23 de marzo de 2017*

*(RJ/2017/1261).*

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 (II)

1. entrega y resolución de casos Prácticos sobre integración,

interpretación e ineficacia contractual

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

#### *Supuesto 1*

D.<sup>a</sup> Teresa y D. Javier firman con BUILDING, S. A., un contrato de arrendamiento con opción a compra de un apartamento en una urbanización. El

plazo de duración del arrendamiento finaliza el día 23 de diciembre de 2007. La cláusula 11.<sup>a</sup> del contrato, redactado por la entidad mercantil, reza de la siguiente manera: *D.<sup>a</sup> Ramona, en nombre de la entidad arrendadora a la que representa en este acto (BUILDING, S. A.) concede a D.<sup>a</sup> Teresa y D. Javier (arrendatarios del bien objeto de este contrato) opción de compra sobre el objeto descrito en el*



*Exponendo 1 del presente contrato, la cual deberá ejercitarse en el período comprendido entre el día 24/12/06 y el día 24/12/07, siempre que sea comunicada la mencionada opción al arrendador con una antelación de al menos 3 meses antes de la fecha de finalización del presente contrato. Transcurrido dicho plazo, quedará sin efecto la opción mencionada y, en consecuencia, cancelada automáticamente».*

El 21 de diciembre de 2007 los arrendatarios manifiestan ante notario su voluntad de ejercer el derecho de opción de compra, a lo que se niega la sociedad arrendadora alegando que el ejercicio de la opción había finalizado en septiembre, teniendo en cuenta el periodo de comunicación, y no en diciembre, como defienden D.<sup>a</sup> Teresa y D. Javier.

1. ¿Bajo qué criterio, de los enunciados en los arts. 1281 a 1289 CC, se

podría resolver esta duda que genera la redacción del contrato? ¿Han ejercitado en plazo la opción de compra los arrendatarios?

Con independencia de lo anterior respecto a la opción de compra, hay que

señalar que el contrato de arrendamiento con opción a compra del apartamen-

to se perfecciona «sobre plano», es decir, cuando la edificación no está todavía finalizada y con base en el plano y la información ofrecida por la arrendadora.

Según el folleto publicitario, «*la urbanización está en primera línea de golf, con una visión de más de 180 grados que engloba desde la costa a la montaña*». Se resalta la existencia de «*más de 25.000 cuadrados de jardín mediterráneo que se ordena mediante un ambicioso proyecto paisajístico*» y el hecho de que «*las vivien-*

## SESIÓN CUARTA

101

*das se disponen de tal forma que los bloques no se interrumpen las vistas y que las dependencias tales como salones o dormitorios principales tengan salida a la terraza principal, a la cual se da mucha importancia en cada vivienda ya que son importantes las vistas y el confort que se puede disfrutar desde ellas*». Sin embargo, le

ocupan D.<sup>a</sup> Teresa y D. Javier son las vistas del bloque de construcción edificado enfrente.

Ante esta situación, D.<sup>a</sup> Teresa y D. Javier consideran que se ha incumplido el contrato. BUILDING, S. A., alega que tales especificaciones acerca de las vistas no aparecen en el texto del contrato firmado por las partes, con lo que no es una obligación exigible.

2. ¿Tiene razón D.<sup>a</sup> Teresa y D. Javier y puede entenderse que BUILDING, S. A. está obligada a cumplir lo indicado en el folleto publicitario? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las consecuencias?

*Preceptos aplicables: Artículos 1.281 a 1.289 Código civil. Artículos 1.258*

*Código civil y 61 Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias 7 .*

*Este supuesto se basa en la STS de 12 de abril de 2013 (RJ/2013/3265) y en la STS de 12 de julio de 2011 (RJ/2011/7372).*

### *Supuesto 2*

D. Luis y D.<sup>a</sup> Aurora, dedicados a la comercialización de productos ecológicos, en previsión de problemas económicos y empresariales derivados la crisis, comienzan a pensar en extraer algunos de sus bienes más importantes de su patrimonio, en especial, la parcela y el chalet construido en ella en el que residen, para evitar una posible acción de los acreedores contra esos bienes. Por ello, actuando de acuerdo con D. Germán y D.<sup>a</sup> Aldonza, íntimos amigos del matrimonio, formalizan en 2000 escritura pública de compraventa a favor de estos últimos respecto de dicha parcela y chalet, sin que hubiera precio real ni pago de cantidad alguna en la práctica. D. Luis y D.<sup>a</sup> Aurora se mantienen, después de eso, de forma constante en la posesión pacífica e ininterrumpida de los bienes inmuebles, actuando siempre en calidad de dueños y sufragando todos los gastos referidos a los mismos.

En el año 2015, D. Luis y D.<sup>a</sup> Anabel, hija de D. Luis y la fallecida D.<sup>a</sup> Aurora, presentan demanda contra D. Germán y D.<sup>a</sup> Aldonza solicitando que se

declare la ineficacia del contrato de compraventa celebrado en 2000 y se decrete la cancelación en el Registro de la Propiedad de la inscripción a favor de los demandados producida como consecuencia del contrato. D. Germán y D.<sup>a</sup> Aldonza se oponen, alegando, por un lado, falta de legitimación activa de D.<sup>a</sup> Anabel (es decir, no posibilidad de actuar como demandante) puesto que no fue parte

102

### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

donza se oponen, alegando, por un lado, falta de legitimación activa de D.<sup>a</sup>

Anabel (es decir, no posibilidad de actuar como demandante) puesto que no fue parte

del contrato cuya ineficacia se solicita. Por otro, transcurso del plazo de cuatro años previsto en el art. 1301 CC para el ejercicio de la acción de nulidad.

1. ¿Considera ineficaz el contrato de compraventa celebrado? ¿Por qué?

¿Concurren todos los requisitos esenciales del contrato?

2. En el caso de que fuera un contrato impugnabile, ¿quiénes estarían legi-

timados para solicitar dicha impugnación? ¿Estaría D.<sup>a</sup> Anabel legitimada para ello?

3. ¿Habrían interpuesto D. Luis y D.<sup>a</sup> Anabel la demanda en plazo?

*Preceptos aplicables: artículos 1.261, 1.274 y 1.275 CC.*

*El supuesto se basa en la STS de 14 de noviembre de 2008 (RJ/2009/409).*

### *Supuesto 3*

D. Jaime, farmacéutico, es titular de una farmacia instalada en un local de negocios que tiene arrendado a D.<sup>a</sup> Consuelo, propietaria del mismo. D. Jaime ha hecho una serie de obras en el local para las que no ha pedido el preceptivo consentimiento a D.<sup>a</sup> Consuelo. Enterada de esta situación, D.<sup>a</sup> Consuelo le

comunica que tendrán que negociar un nuevo contrato de arrendamiento o

emprenderá un procedimiento judicial de desahucio por causa de obras incon-

sentidas. D. Jaime y D.<sup>a</sup> Consuelo firman entonces un nuevo contrato que im-

plica un considerable aumento de la renta que venía abonando.

Fallecido D. Jaime, su mujer y sus hijas interponen una demanda solicitando que se declare la nulidad del segundo contrato de arrendamiento y que se devuelva el importe de las rentas que se habían abonado excediendo de las debidas conforme al primer contrato. Alegan que D. Jaime sufría trastornos depresivos que le habían llevado al suicidio, y que solo por la intimidación que suponía la amenaza por parte de D.<sup>a</sup> Consuelo de un inminente desalojo, había suscrito un nuevo contrato, claramente desventajoso y perjudicial para sus intereses pues se había elevado la renta a pagar.

1. ¿Considera que ha existido en este supuesto intimidación susceptible de generar la anulación del contrato? ¿Por qué?

*Preceptos aplicables: artículos 1.265, 1.267, 1.300, 1.301, 1.303 Código civil.*

*El supuesto se basa en la SAP León de 12 de mayo de 2000 (AC/2000/2325).*

2. actiVidad recoPilatoria: nulidad, anulabilidad y rescisión

*Rellene el siguiente cuadro recopilatorio con las características más importantes del régimen jurídico de la nulidad, anulabilidad y rescisión:*

## SESIÓN CUARTA

103

*Nulidad*

*Anulabilidad*

*Rescisión*

Causas

¿Quién puede instarla?

Plazo para el ejercicio

de la acción

¿Es posible apreciarla

de oficio?

¿Es posible la confir-

mación del contrato?

¿Efectos?

## IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 (I Y II)]

1. ley del mercado de Valores (selección de PrecePtos)

### TÍTULO VII

#### CAPÍTULO I

transparencia en interés de sus clientes, cuidando

de tales intereses como si fueran propios, y, en par-

sección 2.<sup>a</sup>

ticular, observando las normas establecidas en este

capítulo y en sus disposiciones reglamentarias de *Deberes de actuación y de información* desarrollo.

2. En concreto, no se considerará que las

**Art. 208.** *Obligación de diligencia y transparencia.*— 1. Las entidades que presten servicios de  
gencia y transparencia y en interés de sus clientes  
inversión deberán comportarse con diligencia y  
si en relación con la provisión de un servicio de  
104

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

inversión o un servicio auxiliar pagan o perciben  
del Mercado de Valores, podrán precisar los térmi-  
algún honorario o comisión, o aportan o reciben  
nos de la citada información adicional.

algún beneficio no monetario que no se ajuste a lo

3. La Comisión Nacional del Mercado de  
establecido en las disposiciones que desarrollen  
Valores podrá requerir que en la información que se  
esta ley.

entregue a los inversores con carácter previo a la  
adquisición de un producto, se incluyan cuantas ad-

**Art. 209.** *Deber general de información.*— 1.  
vertencias estime necesarias relativas al instrumento

Las entidades que presten servicios de inversión financiero y, en particular, aquellas que destaquen deberán mantener, en todo momento, adecuada- que se trata de un producto no adecuado para inver- mente informados a sus clientes.

sores no profesionales debido a su complejidad.

2. Toda información dirigida a los clientes,

Igualmente, podrá requerir que estas advertencias se incluída la de carácter publicitario, deberá ser im- incluyan en los elementos publicitarios.

parcial, clara y no engañosa. Las comunicaciones publicitarias deberán ser identificables con claridad

**Art. 211.** *Deber de información sobre el ser-*  
como tales.

*vicio prestado.*— El cliente deberá recibir de la enti-

3. A los clientes, incluidos los clientes poten-  
dad informes adecuados sobre el servicio prestado.

ciales, se les proporcionará, de manera comprensi-

Cuando proceda, dichos informes incluirán los

ble, información adecuada sobre:

costes de las operaciones y servicios realizados por

a) La entidad y los servicios que presta;

cuenta del cliente.

b) Los instrumentos financieros y las estra-

tegias de inversión, y

**Art. 212.** *Deber general de las entidades de*

c) Los centros de ejecución de órdenes y los  
*conocer a sus clientes.*— Las entidades que presten  
gastos y costes asociados.

servicios de inversión deberán asegurarse en todo

4. La información a la que se refiere el apar-  
momento de que disponen de toda la información  
tado anterior permitirá a los clientes, incluidos los  
necesaria sobre sus clientes, con arreglo a lo que  
clientes potenciales, comprender la naturaleza y los  
establecen los siguientes artículos.

riesgos del servicio de inversión y del tipo específi-  
co de instrumento financiero que se ofrece, pudien-

**Art. 213.** *Evaluación de la idoneidad.*— 1.

do, por tanto, tomar decisiones sobre las inversio-  
Cuando se preste el servicio de asesoramiento en  
nes con conocimiento de causa.

materia de inversiones o de gestión de carteras, la

5. La información a la que se refiere el apar-  
entidad obtendrá la información necesaria sobre  
tado 3 podrá facilitarse en un formato normali-  
sus clientes y, en su caso, los clientes potenciales,  
zado.

en relación con los siguientes aspectos, con la fina-

6. A los efectos previstos en este capítulo se

lidad de que la entidad pueda recomendarle los  
considerará cliente potencial a aquella persona que  
servicios de inversión e instrumentos financieros  
haya tenido un contacto directo con la entidad  
que más le convengan:

para la prestación de un servicio de inversión, a

a) sus conocimientos y experiencia en el ámbito  
de inversión correspondiente al tipo de producto o de servicio concreto de que se trate,

Art. 210. *Orientaciones y advertencias sobre*  
b) su situación financiera, y  
*los riesgos asociados a los instrumentos financieros*

c) sus objetivos de inversión.  
*y las estrategias de inversión.*— 1. La información  
2. En el caso de clientes profesionales, la entidad no tendrá que obtener información sobre los  
estrategias de inversión prevista en el artículo  
conocimientos y experiencia del cliente.

209.3. b) deberá incluir orientaciones y advertencias

3. Cuando la entidad no obtenga la información apropiada sobre los riesgos asociados a tales instrumentos o estrategias.

209.3. b) deberá incluir orientaciones y advertencias

3. Cuando la entidad no obtenga la información apropiada sobre los riesgos asociados a tales instrumentos o estrategias.



mendará servicios de inversión o instrumentos fi-

2. En el caso de valores distintos de acciones  
nancieros al cliente o cliente potencial.

emitidos por una entidad de crédito, la informa-

4. La entidad proporcionará al cliente por  
ción que se entregue a los inversores deberá incluir  
escrito o mediante otro soporte duradero una des-  
información adicional para destacar al inversor las  
cripción de cómo se ajusta la recomendación reali-  
diferencias de estos productos y los depósitos ban-  
zada a las características y objetivos del inversor.  
carios ordinarios en términos de rentabilidad, ries-  
go y liquidez.

**Art. 214.** *Evaluación de la convenien-*

El Ministro de Economía y Competitividad o,

*cia.*— 1. Cuando se presten servicios distintos del  
con su habilitación expresa la Comisión Nacional  
servicio de asesoramiento en materia de inversiones

## SESIÓN CUARTA

105

o de gestión de carteras, la empresa de servicios de

4. Cuando el cliente no proporcione la infor-  
inversión deberá solicitar al cliente, incluido en su  
mación indicada en el apartado 1 o esta sea insufi-

caso los clientes potenciales, que facilite información  
ciente, la entidad le advertirá de que dicha decisión  
sobre sus conocimientos y experiencia en el ámbito  
le impide determinar si el servicio de inversión o  
de inversión correspondiente al tipo concreto de  
producto previsto es adecuado para él.

producto o servicio ofrecido o solicitado, con la fi-

5. En caso de que el servicio de inversión se  
nalidad de que la entidad pueda evaluar si el servicio  
preste en relación con un instrumento complejo  
o producto de inversión es adecuado para el cliente.

según lo establecido en el artículo 217, se exigirá

2. La entidad entregará una copia al cliente  
que el documento contractual incluya, junto a la  
del documento que recoja la evaluación realizada  
firma del cliente, una expresión manuscrita, en los  
conforme a este artículo.

términos que determine la Comisión Nacional del

3. Cuando, con base en la información pre-  
Mercado de Valores, por la que el inversor mani-  
vista en el apartado 1, la entidad considere que el  
fieste que ha sido advertido de que el producto no  
producto o el servicio de inversión no es adecuado  
le resulta conveniente o de que no ha sido posible  
para el cliente, se lo advertirá.

evaluarle en los términos de este artículo.

## SESIÓN QUINTA

### LA OBLIGACIÓN<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 5

Explicación del tema 5: *Efectos del contrato: La obligación.*

*Tema 5: efectos del contrato: la obligación.—concepto y elementos.—*

*clases de obligaciones.—las obligaciones con Pluralidad de sujetos.—la relación obligatoria sinalagmática.*

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 5 (I)

##### 1. entrega y resolución de casos Prácticos sobre tipos de obligación

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

##### *Supuesto 1*

D.<sup>a</sup> Fabiola es una joven de 19 años que desea retomar los estudios que abandonó cuando tenía 17 años. Para ello, necesitará matricularse en un centro educativo y afrontar algunos gastos necesarios (material escolar, abono transporte, pagar estudiar, le ha resultado muy difícil encontrar empleo. En realidad, ha encadenado algunos trabajos de carácter temporal y, en la actualidad, ni trabaja ni cobra ningún tipo de subsidio por desempleo.

Así las cosas, decide acudir a sus padres y exigirles que le ayuden a financiar los estudios. Les propone que le transfieran 3000 euros, que es lo que ella calcula que va a resultar el coste anual de todas sus necesidades vinculadas a los estudios. Lo hace aconsejada por D. Julián, abogado especialista en Derecho de Familia, que le ha informado de que los padres están obligados a la «prestación de alimentos» a los hijos, en virtud de los arts. 142 y ss. del Código Civil. Estos alimentos no se refieren solo a manutención, sino también a la educación, la asistencia médica y cualesquiera otras necesidades considerables como básicas.

Concretamente, el art. 143,2 CC establece la obligación de los «ascendientes» de prestar alimentos a sus descendientes.

<sup>1</sup> Sesión elaborada por Sara Martín Salamanca.

[107]

108

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Su madre es funcionaria y trabaja como médico de familia en un ambulatorio

de la Seguridad Social. Su padre, en cambio, ha trabajado como informático en una empresa de fabricación de software, pero fue despedido hace 8 años. En este tiempo intentó crear dos empresas distintas, y ambas han sido un fracaso, dejándole en una situación económica comprometida. Actualmente se encuentra en situación de desempleo. Aunque su madre se muestra más comprensiva y está dispuesta a pagarle al menos 1500 euros, pone la condición de que solo lo hará cuando Fabiola supere el primer tramo de evaluación con buenas calificaciones, ya que Fabiola tiene algunos ahorros, aunque pocos, que puede empezar a invertir en su proyecto de estudiar. Su padre, más severo, se opone a las peticiones de D.<sup>a</sup> Fabiola en rotundo. Finalmente, D.<sup>a</sup> Fabiola decide demandar a su padre, solicitándole el pago de la totalidad de la cantidad que ella estima razonable para afrontar el curso próximo.

1. Lea el art. 145, 1 del Código civil. A la vista del mismo ¿D.<sup>a</sup> Fabiola

debería haber demandado a sus padres conjuntamente o es correcto el planteamiento de la demanda? ¿Por qué?

2. En el caso de que el padre de Fabiola acredite que se encuentra en una

situación económica que no le permite subvencionar a su hija, ¿podría esta

demandar a su madre el pago de la totalidad de la cantidad?

*Preceptos aplicables: artículos 142-146, 1137 y ss. CC.*

*Sobre la obligación de prestación de alimentos a familiares: Practicum Derecho de Familia, Aranzadi, p. 62 (disponible en: [http://www.aranzadi.es/sites/aranzadi.es/](http://www.aranzadi.es/sites/aranzadi.es/files/creatividad/Publicaciones/Practicum/images/PRACTICUM_FAMILIA.PDF)*

*files/creatividad/Publicaciones/Practicum/images/PRACTICUM\_FAMILIA.PDF)*

*Supuesto inspirado en la sentencia de la AP Cádiz (Sección 5.ª), de 7 noviembre de 2016 (JUR 2017/4557)*

*Supuesto 2*

Doña María está interesada en comprar unos cuadros pintados por Don

Juan Pedro pero no dispone de dinero suficiente para abonar la totalidad del precio. Por ello, pacta con D. Juan Pedro la compra de los cuadros, comprometiéndose al pago de 17.300 euros en el momento en que Doña María consiga

financiación bancaria para ello.

Transcurrido un año, Don Juan Pedro demanda a Doña María, reclamando

la nulidad del contrato por considerar que la condición a la que se supedita el pago por parte de Doña María es una condición puramente potestativa, lo que prohíbe el art. 1115 del Código Civil. Doña María, por el contrario, sostiene que la condición es válida y no puede darse todavía por cumplida, aportando documentación sobre las peticiones tramitadas a distintas entidades bancarias, la última aún pendiente de resolución.

1. ¿Es correcto el planteamiento de Doña María en su opinión? ¿Por qué?

¿Qué tipo de condición es esta?

## SESIÓN QUINTA

109

2. ¿Tendría relevancia que se hubieran acreditado los esfuerzos de D.<sup>a</sup> María y el estado de sus solicitudes de financiación?

*Preceptos aplicables: artículos 1113, 1115, 1117, 1118, 1119 CC.*

*Supuesto inspirado en las SAP Murcia de 29 de junio de 2012 (JUR 2012/274898) y STS de 6 de marzo de 1989 (RJ 1989/1998).*

2. actividad: tipos de obligaciones

*Los alumnos (puede realizarse por equipos) dispondrán de un tiempo máximo de 20 minutos para completar la siguiente actividad.*

Relacione los términos de la columna izquierda con los de la columna derecha y explique la relación que une a cada pareja de términos.

1. Obligación de medios

A. Reciprocidad

2. Obligación sinalagmática

B. Calidad media

- 3. Obligación personalísima
- C. Pacto de exclusiva
- 4. Obligación condicional
- D. Diligencia y «lex artis»
- 5. Obligación de no hacer
- E. Servicios médicos, terapéuticos o no
- 6. Obligación fungible
- F. No posibilidad de sustitución
- 7. Obligación genérica
- G. Obligación existente pero no exigible
- 8. Obligación de hacer
- H. Deuda de dinero

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 5 (II)

#### 1. grupos de trabajo sobre tipos de obligación

*Analice los siguientes supuestos prácticos y conteste las preguntas formuladas, argumentando jurídicamente sus respuestas y citando los preceptos legales que resulten aplicables a la resolución del caso.*

##### *Supuesto 1*

En Toledo, en fecha 6 de octubre de 2006, don Bernardo y doña Ana, de una parte (como vendedores), y don Alfonso, de otra (como comprador), celebraron un contrato de compraventa sobre una finca rústica propiedad de los primeros. Se acuerda que a la firma del contrato se entrega la cantidad de ochenta mil euros (80.000 euros) y el resto del precio, esto es la cantidad de ochocientos cincuenta y seis mil euros (856.000 euros), se entregarán al momento de otorgar escritura pública de compraventa en la fecha prevista en la cláusula quinta del contrato.

La finca se encuentra en una zona (Sector 8) que debe ser desarrollada mediante un Plan de Actuación Urbanizadora (P.A.U.). Se estipula expresamente que para el caso de que, *en el plazo de un año contado desde la firma del presen-*

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*te Contrato de Compraventa, por el Excelentísimo Ayuntamiento, no se aprobase el Plan de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial del Sector-8, en el que se encuentra enclavada la Finca objeto de esta transmisión, el comprador tendrá la facultad de resolver el presente Contrato, procediéndose por parte de Don Bernardo a la devolución a Don Alfonso de la cantidad de ochenta mil euros (80.000 €).*

A punto de cumplirse el año, el comprador requiere a los vendedores para

que se informen, o, en su caso, agilicen los trámites del PAU, ya que hasta el momento no había sido aprobado, con la finalidad de que puedan reunirse para otorgar escritura pública del contrato firmado. Asimismo les concede un plazo adicional de 3 meses desde la recepción de su escrito, para completar estas acciones. Los vendedores, por su parte, manifiestan que no se trata de una obligación sometida a término, sino a condición, y que, en virtud de la misma, el comprador puede completar el pago o bien resolver el contrato.

1. En su opinión, ¿se trata de una obligación sometida a condición o a término? ¿Qué diferencia hay entre uno u otro? Si admite usted que se trate de una obligación condicionada, ¿de qué tipo?
2. ¿Qué función desempeña el plazo de un año que se incluyó en el contrato?

*Preceptos aplicables: artículos 1117, 1118, 1125, 1128 CC.*

*Supuesto inspirado en la STS de 31 de mayo de 2011 (JUR 2011/3998)*

### *Supuesto 2*

Don Rafael, junto con sus tres hermanos, Doña Aurelia, Don Francisco y

Don Pablo, solicitaron un préstamo del Banco Mediterráneo, en el año 2008. A partir de la segunda cuota los hermanos de don Rafael eludieron la obligación contraída, por lo que el señor Rafael, ante la reclamación del Banco, pagó las cuotas vencidas, con los intereses de demora, y procedió a cancelar el préstamo abonando la totalidad adeudada.

Don Rafael se dirige a usted y le consulta si existe alguna acción contra sus hermanos y si es posible considerar la obligación solidaria, aunque en ningún documento conste que la obligación se ha constituido como solidaria.

1. ¿Qué le respondería usted?
2. ¿Qué interés tiene para Don Rafael que la obligación se considere solidaria? ¿Qué

diferencia hay entre las obligaciones solidarias y las mancomunadas?

*Preceptos aplicables: artículos 1137 y ss. CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Murcia 19 de enero de 2012 (JUR 2012/53876)*

2. actividad. tipos de obligaciones

*Analice los tipos de obligaciones que se enuncian a continuación y escoja el calificativo que corresponda a cada una de ellas de entre los que se incluyen en*

## SESIÓN QUINTA

111

*el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que un calificativo se aplica en dos ocasiones.*

Obligación solidaria (Solidaridad activa) - Obligación mancomunada

indivisible - Obligación mancomunada divisible o parciaria - Obligación fungible - Obligación genérica - Obligación personalísima

1. El grupo pop *Los luminosos*, compuesto por Ana, la cantante, Juanjo, el bajo, Isabel, guitarra y Manuel, batería, se compromete a dar un concierto en las fiestas patronales de su pueblo.

2. El proveedor habitual de harina de *Panificadora argentina, S. L.*, ha de enviar a dicha entidad 300 kg de harina integral.

3. María y Miguel acaban de irse a vivir juntos y, para afrontar los gastos cotidianos, abren una cuenta corriente de titularidad indistinta de la que ambos tienen la correspondiente tarjeta de débito/crédito que les permite extraer dinero de la

4. La sociedad «Hípica para todos», titular de una academia de equitación, ha comprado un caballo a los 3 hijos y herederos de un conocido criador, que se obligan a entregarlo en el plazo de 15 días.

5. Roberto Ruiz, afamado escultor, acaba de recibir el encargo de elaborar un busto de la conocida actriz Miriam Merino.

6. Marisa acaba de sacarse el carnet de conducir y acude con su padre a

un concesionario de automóviles Opel para comprar un vehículo. Le encanta

el modelo *Crossland X* pero no lo hay en stock en color rojo. El concesionario se compromete a suministrarle ese modelo en el color elegido en el



plazo de un mes.

7. Juan ha comprado una vivienda de la que son copropietarios Herminia, en proporción del 75 por 100, y su hijo Eusebio, en proporción del 25 por 100.

Juan ha pagado una señal de 10.000 euros, pero debe pagar a los vendedores el resto del precio, que asciende a 200.000 euros, al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

## SESIÓN SEXTA

### EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 6

Explicación del tema 6: *El cumplimiento de las obligaciones.*

*Tema 6: el cumplimiento de las obligaciones.—*

*el Pago: sujetos, requisitos objetivos, momento y lugar del cumplimiento.—  
formas especiales*

*de cumplimiento: dación en Pago y cesión de bienes a los acreedores.—*

*la mora del acreedor: el ofrecimiento de Pago y la consignación.*

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 6 (I)

##### 1. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

##### *Supuesto 1*

El Sr. Amancio, que ha sido tradicionalmente el abogado de la familia de

D. Fernando, trabajaba en el bufete REDRAVA ABOGADOS, S. L. P. Aunque

el Sr. Amancio era el director del departamento de mercantil del citado despacho, podía llevar asuntos propios porque no tenía exclusividad. Por tal motivo, D. Fernando contactó con el Sr. Amancio en el despacho de abogados donde

trabajaba, contratando sus servicios durante los años 2016 y 2017. El Sr. Amancio asesoró al Sr. Fernando, a lo largo del periodo indicado y se reunió con él en su despacho del citado bufete y en otros sitios.

En un momento dado (año 2017) el Sr. Amancio abandona el bufete referi-

do y el Sr. Fernando decide que siga siendo su abogado. Aunque nunca existió contrato u hoja de encargo firmada entre D. Fernando y el bufete citado, los señores Amancio y Fernando se habían intercambiado numerosos correos electrónicos, que, cuando provenían del Sr. Amancio, incluían el anagrama del bufete.

1 Sesión elaborada por Sara Martín Salamanca.

[113]

114

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Don Fernando pagó siempre los servicios jurídicos prestados por D. Amancio a través de la entidad ESPANTA COMUNICACIÓN, de la que D. Fernando era socio único.

A principios de 2017, D. Fernando recibe una demanda por impago de honorarios durante el año 2016, remitida por REDRAVA ABOGADOS. Don Fernando no sabe qué hacer y se dirige a usted, formulándole una consulta jurídica.

Don Fernando sostiene que él realizó todos los pagos a Don Amancio, a través de la empresa ESPANTA COMUNICACIÓN, y que no pueden reclamársele de nuevo las cantidades ya abonadas.

1. ¿Cree usted que el pago realizado por D. Fernando resulta liberatorio?

¿Por qué?

2. Si REDRAVA ABOGADOS no pudiera demandar a D. Fernando, ¿qué acción legal podría interponer?

3. ¿Es liberador para D. Fernando un pago realizado a través de ESPANTA COMUNICACIÓN?

*Preceptos aplicables: artículos 1158, 1162, 1163, 1164 CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Madrid (Sc.º 8), de 27 de diciembre de 2017, (AC 2017/1491).*

## Supuesto 2

«Romera Huesca, S. A.» debe 7283 € a «Plastic Tomnium, S. A.». Dado que

la deudora no disponía de liquidez para abonar la deuda, por acuerdo de ambas partes se permitió que la acreedora «*retirara de «Romera Huesca, S. A. material diverso para con su producto dejar satisfecho el crédito»*», lo que así se hizo en fechas comprendidas entre el 22 de abril y el 7 de mayo de 2015. Con estos antecedentes «Romera Huesca, S. A.» planteó demanda contra «Plastic Tom-

nium, S. A.», sobre la base de que el material retirado por ésta lo fue por un importe de 7700 euros, es decir, superior al de la deuda citada, reclamando, en consecuencia, la diferencia de dichas cantidades.

1. ¿Por qué motivo (jurídico) cree usted que Plastic Tomnium se niega a devolver el exceso del valor que le reclama Romera Huesca?
2. Si usted tuviera que asesorar a Romera Huesca, ¿qué argumento jurídico utilizaría?

*Preceptos aplicables: artículo 1175 CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Valencia de 16 de marzo de 1995 (AC 1995/568).*

2. actividad. «fill the gaP»

*Utilice las definiciones enunciadas en la columna de la izquierda para completar las letras que faltan en la columna de la derecha. Las palabras resultantes deben corresponderse con las definiciones enunciadas.*

## SESIÓN SEXTA

115

1. Requisitos objetivos del pago 1. \_ d \_ \_ t \_ \_ \_ \_ e \_ \_ t \_ \_ \_ \_ a \_
2. Forma de extinguir la obligación en caso de mora del acreedor  
2. \_ \_ n \_ \_ \_ \_ \_ c \_ \_ \_
3. Entrega de algo distinto de lo

pactado, que provoca la extinción de la obligación

3. \_ \_ c \_ \_ \_ \_ \_ a \_ \_

4. Derecho que tiene quien paga una deuda ajena sin que se oponga el deudor

4. \_ e \_ \_ \_ \_ o o \_ \_ e \_ \_ \_ \_ \_

5. Comportamiento del deudor necesario como regla para poder efectuar la consignación

5. \_ \_ r \_ \_ \_ \_ \_ n \_ \_ \_ \_ a \_ \_

6. Pago realizado en el momento fijado en el contrato, que permite extinguir la obligación

6. t \_ \_ p \_ \_ \_ \_ \_

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 6 (II)

#### 1. gruPos de trabaJo

*Analice los siguientes supuestos prácticos y conteste las preguntas formuladas, argumentando jurídicamente sus respuestas y citando los preceptos legales que resulten aplicables a la resolución del caso.*

#### *Supuesto 1*

Considere los dos casos siguientes y dictamine si el plazo convenido en ellos tiene (o no) un carácter esencial.

*Caso A:* D. Arturo y D.<sup>a</sup> Casilda concluyen con «PREFINSA Construcciones» un contrato de adquisición de vivienda el 21-01-2007. El precio se fija en 450.000 euros, de los cuales, los compradores abonan a cuenta 30.000 euros y quedando el pago del resto del precio aplazado hasta el momento de entrega de las llaves. En el mismo contrato, el momento de entrega quedaba fijado para el 20 de

diciembre de 2008. El 30 de diciembre de 2008, solo diez días después de sobrepasarse el plazo de entrega, la parte compradora comunicó a la vendedora, mediante burofax, su voluntad de resolver el contrato por incumplimiento, instándole también a la devolución de la suma entregada a cuenta en un máximo

de quince días e invocando como causa de resolución el retraso en la entrega, cuyo plazo revestía la condición de esencial. «PREFINSA Construcciones»

comunica por fax a los compradores que pueden comprobar que la vivienda está finalizada y que la breve dilación en la entrega se ha debido a la necesidad de gestiones administrativas municipales (obtención de licencia de habitabilidad,

116

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

fundamentalmente), y que, de hecho, toda la documentación para el otorgamiento de escritura pública estará lista la próxima semana.

*Caso B:* El 18 de marzo de 2011, la Fundación CREAMOS, entidad pública dedicada a la investigación y desarrollo tecnológico en materia energética y medioambiental, concluye un contrato con la mercantil RODES para la elaboración de la ingeniería de detalle, fabricación, suministro integral de equipos y materiales, gestión de compras, aseguramiento de la calidad, transporte, mon-taje y puesta en servicio de un sistema de depuración de gases para una Planta de Desarrollo Tecnológico de Oxidación y Captura de CO<sub>2</sub>.CREAMOS

resuelve unilateralmente el contrato el día 24 de junio de 2012, argumentando que: 1) en dicha fecha, se había sobrepasado ampliamente el plazo de once meses previsto para la ejecución de los trabajos; 2) que los hitos de ejecución del contrato previstos, tenían el carácter de fundamentales para el correcto desarrollo del Programa de Obras; 3) que los trabajos no solo no se habían finalizado, sino que muchos de los hitos esenciales para la ejecución del contrato ni siquiera se habían comenzado; y 4) que tales incumplimientos, no solo habían causado importantes perjuicios económicos a la Fundación, sino que estaban poniendo en peligro la viabilidad del proyecto, al estar financiado éste por la Unión Europea.

*Preceptos aplicables:* artículos 1125, 1126, 1127 y 1128 Código Civil.

*Supuesto inspirado en STS (S 1.º) 20 de enero de 2015 (RJ 2015/361), STS*

*(S 1.º) 30 de abril de 2015 (RJ 2015/1363), SAP León (Sc.º4.º), 30 de junio de 2014 (JUR/2014/212962).*

*Supuesto 2*

Entre 2010 y 2016, D. Eduardo mantiene una relación sentimental con

D.<sup>a</sup> Rosaura, hija de D.<sup>a</sup> Juliana. En el año 2016, aún vigente la relación entre Eduardo y Rosaura, D.<sup>a</sup> Juliana compra un vehículo de segunda mano, por

valor de 10.000 €, para que lo conduzca su hija Rosaura. A estos efectos, contrata con el concesionario la transmisión de la propiedad del automóvil, con entrega de 3.000 € y un plan de financiación para el resto del precio. D. Eduardo, a instancia de Rosaura y Juliana, sufraga el pago de algunas cantidades.

Concretamente, los 3.000 € al momento de la entrega y parte de los entregados a la financiera (4.000 €), aportándose recibos y justificantes de ingresos bancarios. En 2017, finalizada la relación sentimental, D. Eduardo demanda a D.<sup>a</sup>

Juliana en reclamación de cantidad por valor de 7.000 €, los desembolsados en la compra del vehículo.

Doña Juliana se opone alegando varias cuestiones:

- 1) que quien ha conducido el vehículo todo este tiempo es Rosaura, no ella;
- 2) que el Derecho no puede amparar una pretensión caprichosa de Eduardo, basada en revanchismo sentimental, ahora que la pareja está rota; y

## SESIÓN SEXTA

117

- 3) que el pago realizado libremente y con conocimiento, como el que hizo don Eduardo, se entiende que extinguió (parcialmente) la obligación y, por tanto, nada puede reclamársele ahora a Doña Juliana.

Don Eduardo le plantea a usted si las alegaciones de Doña Juliana pueden prosperar y en qué puede basar él jurídicamente su reclamación.

1. ¿Qué efectos tiene el pago de don Eduardo respecto a la deuda contraída por Doña Juliana con concesionario y financiadora?
2. ¿Puede Eduardo reclamarle algo a Juliana o debe demandar a Rosaura o a Rosaura y a su madre conjuntamente?
3. ¿El Ordenamiento le concede algún tipo de acción? ¿Cuál y con qué fundamento?

*Preceptos aplicables: artículo 1158 CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Pontevedra (Sección 1.ª) de 8 de junio de 2017*

*(JUR 2017/176004).*

2. actiVidad. anagrama

*Los alumnos (puede realizarse por equipos) dispondrán de un tiempo máximo de 20 minutos para completar la siguiente actividad.*

*Utilice las definiciones de la columna izquierda para intentar reordenar las letras de las palabras y expresiones de la columna derecha. Si lo ha realizado correctamente, resultará que reuniendo la primera letra de cada una de las soluciones y reordenándolas, podrá completar la expresión que caracteriza el efecto de la cesión de bienes a los acreedores.*

118

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

1. Subrogado del pago que se 1. CANIDO EN POGA

rige por las reglas de la compraventa

2. Como regla, el ofrecimiento

de pago lo es respecto a la consig- 2. SUPERPUESTO

nación

3. Según la jurisprudencia, la 3. ADLIQUITORO

naturaleza de la cesión de bienes a los

acreedores es un mandato de este tipo

4. En el pago por tercero, el art. 4. BORUGASICON

1.210 Cc presume que el tercero que

paga en lugar del deudor ostenta esta

posibilidad

5. En el pago por tercero, nom- 5. BEROMELOS

bre de la acción que puede interponer

quien paga frente al deudor que no se  
opone

6. Sujeto que puede reclamar a 6. REDEDORVA RECADERO

quien, no siendo legítimo acreedor  
pero estando en posesión del crédi-  
to, recibe el pago realizado por el  
deudor.

7. En caso de mora del acreedor, 7. INECTONIX

la consignación por el deudor produ-  
ce este efecto sobre la obligación

8. En caso de que el pago no sea 8. EGRESAN A PARACLETO  
íntegro, el acreedor puede....

9. El art. 1171 Cc se refiere a ella 9. BICNOLOGIA DE DAR

y establece que ha de hacerse el pago

CAOS ARDIDAMENTE

«dónde ésta existía en el momento de  
constituirse la obligación»

10. El acreedor que no lo acepta 10. EFTERMIONICO DE GOPA

sin justificación, se coloca en situa-  
ción de mora

11. La Identidad e integridad 11. VISBOJOTE

del pago son requisitos ..... de éste

SESIÓN SÉPTIMA

FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES

DISTINTAS DEL PAGO1



## I. SESIÓN TEÓRICA N.º 7

Explicación del tema 7: *Formas de extinción de las obligaciones distintas del pago.*

*Tema 7: formas de extinción de las obligaciones distintas del Pago.—a) La condonación. b) La confusión. c) La compensación. d) La novación.—la modificación de las obligaciones: cesión del crédito y subrogación*

Por Pago.

## II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 7 (I)

### 1. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

#### *Supuesto 1*

En el proceso de divorcio de Don Manuel y Doña Virginia, éstos suscriben un convenio regulador en el que fijan la pensión que Don Manuel debe pagar en concepto de «alimentos» del hijo en común<sup>2</sup>. Además, en dicho convenio, firmado en octubre de 2011, Doña Virginia reconoce deber a Don Manuel la cantidad de 27.800 euros y se compromete a devolverla a través de pagos parciales, desde octubre de 2011 hasta diciembre de 2015. En mayo de 2013, Don Manuel atraviesa una mala racha económica y deja de pagar la pensión alimenticia a favor del hijo común que tienen Don Manuel y Doña Virginia. Doña

Virginia demanda a Don Manuel por incumplimiento del convenio regulador de su separación. Don Manuel alega que la cantidad debida por pensión alimenticia.

1 Sesión elaborada por Sara Martín Salamanca.

2 El convenio regulador es el documento que deben suscribir los cónyuges cuando se divorcian de mutuo acuerdo. En dicho convenio las partes deben regular las consecuencias de la crisis matrimonial, acordando, entre otras circunstancias, a quien le corresponde el uso de la vivienda familiar, que cónyuge ostentará la custodia de los hijos comunes, a cuánto asciende la pensión de alimentos que debe abonar el cónyuge no custodio, etc. (vid. art. 90 CC)

[119]

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

ticia impagada no supera los 10.000 euros, mientras que él todavía es titular de un crédito frente a Doña Virginia de 12.800 euros. Entiendo, por consiguiente, que dichos créditos deben quedar compensados, siendo en todo caso Doña

Virginia deudora frente a él.

1. Identifique los elementos esenciales de la compensación y verifique si, en este supuesto, se aprecian.

*Preceptos aplicables: artículos 1195 y 1196 CC.*

*Supuesto inspirado en el Auto de la AP Barcelona Secc. 18 de 27 de febrero de 2007 (JUR 2007/204256).*

*Supuesto 2*

Doña Carmen es madre de 5 hijos: Aurora, Beatriz, Catalina, David y Eduar-

do. Siendo D.<sup>a</sup> Carmen propietaria de 4 apartamentos y un local comercial

dentro del mismo inmueble, decide regalar 3 de los apartamentos a sus hijas (uno a cada una), reservarse uno para vivienda propia y vender el local comercial a sus dos hijos, David y Eduardo, para que pongan en marcha un negocio de

restauración. En realidad, el negocio lo pone en marcha la sociedad «Playa Chica» de la que David y Eduardo son socios junto con su madre. Instalan el restaurante en el bajo del inmueble citado pero una noche, estando el restaurante abierto, se origina en él un incendio, que se propaga al resto del edificio y provoca, entre otros daños, la destrucción de los inmuebles pertenecientes a sus hermanas, con todas sus pertenencias y enseres dentro. El informe pericial correspondiente demuestra que la causa del incendio ha sido una acumulación

anómala de gases, que desembocó en la inflamación y explosión de los mismos, dando lugar al incendio que dañó los inmuebles de Aurora, Beatriz y Catalina.

También queda demostrada la insuficiencia de las instalaciones de salida de humos del restaurante, de prevención de incendios y de acumulación de gases.

Aurora, Beatriz y Catalina interponen una demanda de responsabilidad ex-

tracontractual, por los daños que el incendio ha producido en sus inmuebles, habida cuenta de que el fuego se originó por una falta de diligencia de quienes regentaban el restaurante (a la sazón, su madre y hermanos, constituidos en empresa). Demandan a Doña Carmen, Don David, Don Eduardo, la compañía

«Playa Chica» y la empresa de seguros «La Estrella», que aseguraba la explotación

comercial. Solicitan que se les condene solidariamente al pago de 18.500

euros (cuantía en la que consideran valorables los daños producidos en sus inmuebles).

Durante el proceso, fallece Doña Carmen, y aceptan su herencia, como he-

rederos universales, sus cinco hijos<sup>3</sup>. En este punto, el abogado de la compañía aseguradora y el de David y Eduardo consideran que debe interrumpirse el

3 Téngase en cuenta que los herederos suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones, es decir, adquieren tanto los derechos como las deudas del causante, y, mientras no se divida la

## SESIÓN SÉPTIMA

121

procedimiento porque se ha producido una confusión obligacional en la persona de las demandantes (Aurora, Beatriz y Catalina), que han confirmado su

posición jurídica como herederas de doña Aurora, demandada. El juez desestima su petición.

1. ¿Por qué motivo cree usted que no se aprecia la extinción de la obligación de resarcir los daños que proponen los abogados?

*Preceptos aplicables: artículo 1192 CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Las Palmas (Sc.º 3.º) de 18 de abril de 2012*

*(AC 2003/44).*

*Supuesto 3*

El 8 de enero de 1983, Don Tomás (arrendatario) y Don Máximo (arrendador)

concluyen un contrato de arrendamiento de «vivienda y anejos» ubicados en el término de Villarrodrigo, con una duración de 4 años. La Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en aquel momento permitía la prórroga del contrato, por un

plazo igual al pactado inicialmente, a decisión del arrendatario (esto es: el arrendador no podía oponerse a la prórroga si el arrendatario la deseaba). El 9 de enero de 1987, Don Tomás y Don Máximo firman un contrato de arrendamiento idéntico, por un periodo de cuatro años pero fijando el precio en 30.000 pesetas (no las 20.000 de 1983). Llegado el año 1991, Don Máximo da a entender a Don Tomás que no le

interesa renovar el contrato de arrendamiento, y que Don Tomás puede dar por terminada la relación arrendaticia. Se basa en que, el contrato de 1987, debería considerarse una novación extintiva del contrato de 1983, y, regulado por la Ley de Arrendamientos aprobada por Real Decreto Ley 2/1985, que, a diferencia de la Ley anterior, no contemplaba la prórroga forzosa para el arrendador.

1. ¿Estaría usted de acuerdo con la afirmación de Don Máximo? ¿En qué basaría su respuesta?

*Preceptos aplicables: artículos 1203 y ss. CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Palencia (Sc.º 1.ª), de 11 de julio de 2017 (JUR/2017/228917).*

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 7 (II)

1. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase, se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

herencia, toda la masa hereditaria, compuesta por activo y pasivo, pertenece conjuntamente a los herederos.

122

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### *Supuesto 1*

Don Ramón demanda a su inquilina, Doña Rosa, por no haber abonado las rentas del contrato de arrendamiento de los últimos 5 años, a razón de 300 euros al mes. Doña Rosa opone que ella se ha hecho cargo de los pagos de la comunidad de propietarios por el mismo importe (18.000 euros), a pesar de que la legislación arrendaticia aplicable al contrato obligaba al arrendador a abonar estos pagos. Ella declara que lo había abonado, a pesar de no ser un término pactado y, por tanto, no tratarse de una obligación contractual para ella, con el único fin de evitar conflictos con los vecinos.

1. ¿Cree usted que puede considerarse extinguida por compensación la deuda de D.ª Rosa?

2. ¿A qué tipo de compensación se está refiriendo Doña Rosa?

*Preceptos aplicables: artículos 1195 y 1196 CC.*

*Supuesto inspirado en la SAP Navarra (Sec.º 1.º) 11 de septiembre de 1998 (AC 1998/7286).*

*Supuesto 2*

«Transportes de Viajeros La Coruñesa» es una empresa de transportes que concluye con «Autobuses Urbanos La Argentina» un contrato de alquiler, en cuya virtud ésta última empresa arrienda parte de la flota de autobuses, 8 en concreto, perteneciente a «Transporte de viajeros La Coruñesa». Después del primer año de contrato, «Autobuses Urbanos» decide comprar los 8 autobuses que le habían sido arrendados y concierta el contrato de compraventa correspondiente. Al momento de concluirse la compraventa, estaban pendientes los pagos del alquiler por los últimos cuatro meses y Transportes de Viajeros La Coruñesa así lo hace notar a su compradora. «Autobuses Urbanos La Argentina» abona el precio pactado por la compraventa, pero se niega a pagar las cantidades atrasadas por el alquiler anterior, afirmando que se ha producido una confusión extintiva de las obligaciones pendientes, al haberse convertido en propietaria de dichos autobuses.

1. ¿Está usted de acuerdo con la afirmación de «Autobuses Urbanos La Argentina»? ¿Por qué?

*Preceptos aplicables: artículo 1192 CC.*

*Supuesto inspirado en la STS de 18 de julio de 1996 (RJ 1996/5727).*

*Supuesto 3*

La empresa inmobiliaria MERIDIS es acreedora de la entrega de determinados bienes inmuebles a cargo de la empresa de construcciones ARKADIA.

SESIÓN SÉPTIMA

123

Por su parte, Don Braulio es cliente de MERIDIS y, en mayo de 2004, concluyen un

contrato de acuerdo con el cual, una vez que Don Braulio complete determinadas entregas de cantidades a favor de MERIDIS, MERIDIS se compromete

a cederle su posición de acreedor frente a ARKADIA. Dicha cesión se produce efectivamente mediante documento firmado por ambas partes (MERIDIS y Don Braulio) de fecha de 29 de mayo de 2009. Con anterioridad a este momento, concretamente el 17 de junio de 2006, MERIDIS había concedido a ARKADIA una ampliación de plazo de entrega de los inmuebles en cuestión.

Literalmente se había acordado, a través de un anexo al contrato inicial, que el plazo de entrega de ARKADIA (inicialmente fijado para mediados de 2009)

quedaba prorrogado «hasta el 16 de junio de 2011 o una vez ARKADIA haya obtenido por parte del ayuntamiento los permisos necesarios para éste fin». En noviembre de 2009, Don Braulio está pensando en interponer demanda contra ARKADIA y le solicita asesoramiento jurídico. Se identifica como acreedor actual de la prestación y considera que ARKADIA está incurso en incumplimiento del plazo establecido para la entrega debida.

1. ¿Considera usted que Don Braulio puede ser acreedor de ARKADIA si esta no ha prestado su consentimiento al respecto? ¿Por qué?
2. ¿Puede tener alguna trascendencia jurídica que ARKADIA no haya tenido conocimiento del contrato concluido entre MERIDIS y Don Braulio?
3. ¿Desde qué momento puede considerarse acreedor Don Braulio?
4. ¿Está Don Braulio afectado por el cambio en el plazo de entrega establecido entre MERIDIS y ARKADIA en 2006?

*Preceptos aplicables: artículos 1112, 1163, 1526, 1527, 1528 CC.*

*Supuesto inspirado en la STS de 14 de noviembre de 2013 (RJ 2013/7869).*

SESIÓN OCTAVA

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES I

## I. SESIÓN TEÓRICA N.º 8

Explicación del tema 8: *El incumplimiento de las obligaciones.*

*Tema 8. el incumplimiento de las obligaciones.—tipos de incumplimiento: a) Incumplimiento total; b) Cumplimiento defectuoso; c) La mora del deudor. La imputación del incumplimiento: el dolo y culpa. —suPuestos de incumplimiento sin resPonsabilidad del deudor: el caso fortuito y*

*la fuerza mayor.—la acción de cumplimiento.—la resPonsabilidad*

*del deudor.—la resolución de las obligaciones sinalagmáticas.*

## II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (I)

cuestionario de autoevaluación (i)

*El alumno deberá contestar en clase el siguiente cuestionario, que contiene preguntas de los ocho primeros temas del programa. Para ello dispondrá de un tiempo máximo de 45 minutos. A continuación, y tras ser entregadas las respuestas al profesor, se procederá a solucionar en clase el cuestionario, razonando y debatiéndose el porqué de las alternativas correctas.*

1. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) Todas las personas físicas tienen capacidad de obrar desde el momento de su nacimiento.
- b) Solo tienen capacidad de obrar los mayores de 18 años que no padezcan ninguna enfermedad o deficiencia mental.
- c) La capacidad de obrar consiste en la posibilidad de un sujeto de ejercitar sus derechos y obligaciones eficazmente.
- d) Los menores de edad carecen de capacidad jurídica.

2. Señale la afirmación FALSA:

- a) Un menor emancipado puede válidamente alquilar un piso sin el consentimiento de sus padres.
- b) Corresponde a los padres o al tutor del menor de edad celebrar contratos en su nombre y representación.

[125]

126

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

- c) La sentencia que limite la capacidad de una persona debe siempre nombrar a un curador para que la represente.
- d) Los menores de edad, a partir de los 14 años, pueden otorgar testamento, salvo el ológrafo.

### 3. Señale la afirmación FALSA:

- a) Lía, que estaba concebida pero todavía no había nacido en el momento en el que muere su abuelo, puede heredar bienes de éste una vez se produzca el nacimiento.
- b) En el caso anterior, Lía no tenía personalidad jurídica cuando murió su abuelo.
- c) La declaración de fallecimiento se equipara a la muerte y provoca la extinción de la personalidad jurídica del declarado fallecido.
- d) Para que se declare fallecida a una persona es necesario, como regla, que transcurran 30 años desde que se carece de noticias de su paradero.

### 4. Tech, S. A. y Teacher, S. L., acuerdan unirse con Mateo para constituir una asociación que tenga como finalidad la promoción de la enseñanza en España . Señale la respuesta VERDADERA:

- a) Para que la asociación adquiriera personalidad jurídica propia, tendrán que inscribirla en el correspondiente Registro de Asociaciones.
- b) Ni antes ni después de inscribir la asociación en el Registro correspondiente responderán los asociados con su patrimonio personal de las deudas de la asociación frente a terceros.
- c) Tech, S. A. y Teacher, S. L., podían haber constituido ellas dos la asociación.
- d) Las asociaciones pueden perseguir fines de interés particular o general.

### 5. *Logi S. L. quiere constituir la Fundación Logi.* Señale la afirmación FALSA:

- a) La

*Fundación Logi* tiene que ser inscrita en el Registro correspondiente para adquirir personalidad jurídica.

- b) La

*Fundación Logi* tiene que perseguir fines de interés general.

- c) Logi S. L. no puede constituir una fundación porque es, ella misma, una



persona jurídica.

d) El Protectorado es el órgano de la Administración que controla la gestión del Patronato de la Fundación.

6. Señale la respuesta FALSA:

a) Hay representación directa cuando una persona (representante) celebra un negocio jurídico en nombre e interés de otra (representado) de manera que los efectos se producen de modo directo en la esfera jurídica del representado.

## SESIÓN OCTAVA

127

b) La representación legal es un supuesto de representación directa.

c) Cuando una persona celebra un negocio jurídico en interés de otra persona (el representado) pero en nombre propio, el representado no queda vinculado frente al tercero.

d) El poder de representación sólo es válido si se otorga en escritura pública.

7. Señale la afirmación VERDADERA:

a) La representación legal es un tipo de representación voluntaria.

b) El negocio celebrado por un representante sin poder no vincula al representado a menos que éste lo ratifique.

c) El negocio celebrado por un representante que incumple las instrucciones del representado no vincula a éste.

d) Una persona sujeta a representación legal podría actuar por sí misma válidamente, sin necesidad de su representante.

8. Señale la afirmación VERDADERA

a) La compraventa es un contrato bilateral, oneroso y conmutativo.

b) La donación es un contrato bilateral, gratuito y atípico.

c) El contrato de préstamo es un negocio unilateral.

d) El contrato de arrendamiento puede ser oneroso o gratuito.

9. Señale la afirmación FALSA: *Son requisitos esenciales del contrato.*

- a) El consentimiento de los contratantes.
- b) La documentación en escritura pública.
- c) Un objeto posible, lícito y determinado.
- d) Una causa existente y lícita.

10. Señale la afirmación VERDADERA: *Roi adquiere una antigüedad pensando que es auténtica y, sin embargo, se trata de una copia (aunque él no tenía forma de saber este dato).*

- a) El contrato de compraventa es nulo y no existe plazo para solicitar la nulidad.
- b) El contrato de compraventa es anulable y Roi puede solicitar su anulabilidad en cualquier plazo.
- c) El contrato de compraventa es anulable y Roi puede solicitar la anulabilidad del contrato en un plazo de 4 años.
- d) Aunque Roi quisiera confirmar o ratificar el contrato, no podría.

11. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) El contrato por el que Nuria vende a un precio muy bajo su único bien para no tener patrimonio con el que responder frente a sus acreedores es un contrato rescindible.

128

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

- b) La rescisión de un contrato por fraude de acreedores puede solicitarse en cualquier plazo.
- c) El contrato de donación de un apartamento formalizado en documento privado es anulable.
- d) A los contratos nulos se les reconoce efectos hasta que se declara su nulidad.

12. En materia de interpretación e integración de los contratos, señale la afirmación VERDADERA:

- a) Según el Código Civil, a la hora de interpretar un contrato, la literalidad de las palabras prevalecerá siempre, aunque éstas sean contrarias a la intención

evidente de los contratantes.

b) La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la p

c) El principio de buena fe no tiene ninguna relevancia en materia de interpretación contractual.

d) El principio de conservación del contrato no es un principio en materia de interpretación contractual.

13. Tratándose de obligaciones con pluralidad de sujetos, señale la afirmación VERDADERA:

a) De acuerdo con el CC se presume que son solidarias.

b) Este tipo de obligaciones no puede tener como objeto bienes indivisibles.

c) De acuerdo con el CC, se presume que la obligación es mancomunada y que el crédito o la deuda (según que haya varios acreedores o deudores) se divide en partes iguales.

d) Si la prestación es divisible la obligación sólo puede ser mancomunada, nunca solidaria.

14. Señale la afirmación FALSA:

a) En las obligaciones solidarias con pluralidad de deudores el acreedor puede exigir el pago a cualquier de ellos.

b) Si alguno de los deudores es insolvente, su falta de solvencia es suplida por los codeudores en proporción a su cuota en la relación interna.

c) Si el acreedor se dirige contra uno de los deudores y éste no paga íntegramente, no puede luego dirigirse contra los restantes.

d) La solidaridad pasiva tiene una función de garantía frente al acreedor.

15. Señale la afirmación FALSA:

a) Las obligaciones de dar pueden ser, a su vez, genéricas o específicas.

b) Las obligaciones de hacer pueden ser obligaciones de medios o de resultado.

SESIÓN OCTAVA

- c) La deuda de intereses es una deuda pecuniaria.
- d) Las obligaciones de hacer son siempre fungibles.

16. Señale cuál de las siguientes características NO pertenece a las obligaciones genéricas:

- a) Reciprocidad funcional.
- b) Regla

*genus nunquam perit.*

c) El acreedor puede reclamar el cumplimiento de la obligación a expensas del deudor.

d) La regla general de la calidad media.

17. Señale qué derecho o acción le corresponde, para recuperar lo pagado, al tercero que paga una deuda ajena sin el consentimiento del deudor y sin que éste se oponga al pago:

- a) acción de enriquecimiento.
- b) acción de reembolso.
- c) subrogación en el crédito.
- d) Reembolso o subrogación a elección del tercero que ha pagado la deuda.

18. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) La condonación sólo es válida si la acepta expresamente el deudor.
- b) La confusión consiste en la modificación de los sujetos de la obligación.
- c) La confusión no extingue automáticamente la obligación, porque es preciso el consentimiento de las partes implicadas.
- d) la condonación de la deuda puede ser expresa o tácita.

19. Señale la afirmación FALSA:

- a) Según el CC la compensación tiene lugar cuando dos personas son recíprocamente acreedoras y deudoras.
- b) Para que opere la compensación legal es necesario que los créditos y

deudas sean líquidos y exigibles.

c) La compensación debe ser alegada por la parte a quien le interese.

d) Los créditos y deudas objeto de compensación pueden ser de distinta especie y calidad.

20. Señale la afirmación FALSA:

a) La mora es un tipo de incumplimiento que consiste en el retraso en la ejecución de la prestación.

b) Para que el deudor incurra en mora es necesario que la obligación debida esté vencida y sea exigible.

c) El deudor incurrirá en mora con independencia de que el retraso le sea o no imputable.

130

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

d) Como regla, para que el deudor incurra en mora es necesaria la intimación o interpelación del acreedor.

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (II)

cuestionario de autoevaluación (ii)

*El alumno deberá contestar en clase el siguiente cuestionario, que contiene preguntas de los ocho primeros temas del programa. Para ello dispondrá de un tiempo máximo de 45 minutos. A continuación, y tras ser entregadas las respuestas al profesor, se procederá a solucionar en clase el cuestionario, razonando y debatiéndose el porqué de las alternativas correctas.*

1. Señale la afirmación VERDADERA:

a) La capacidad jurídica consiste en la aptitud para ejercitar derechos válidamente.

b) En el Derecho español todas las personas físicas tienen capacidad jurídica plena, pero las personas jurídicas tienen capacidad jurídica limitada.

c) Los menores de edad no pueden ser titulares de un patrimonio porque carecen de capacidad de obrar plena.

d) Todas son falsas.

2. Señale la afirmación VERDADERA:

a) El menor puede ser emancipado, a partir de los 16 años, por decisión de sus padres y el consentimiento del propio menor.

b) Ignacio, menor emancipado de 17 años, puede por sí solo celebrar un contrato de préstamo para comprarse una vivienda.

c) A Ramona, de 70 años de edad, le acaban de diagnosticar demencia senil. Ramona ya no puede válidamente contratar pues tiene la capacidad de obrar limitada.

d) La incapacitación de una persona de avanzada edad puede establecerse por resolución judicial o por un expediente administrativo médico.

3. Rubén se reencuentra con sus amigos de la infancia, César, Marta y

Rodrigo y deciden constituir una asociación para la difusión de la cultura arquitectónica. Redactan un acta fundacional, que contiene los estatutos que regulan el funcionamiento de la asociación. A partir de ese momento, ¿cuántas personas con personalidad jurídica propia hay en el supuesto de hecho?

a) Tres.

b) Cuatro.

c) Cinco.

d) Una.

## SESIÓN OCTAVA

131

4. Señale la afirmación VERDADERA:

a) En las fundaciones, el Patronato es el órgano de la Administración Pública que supervisa el funcionamiento de la fundación.

b) Las fundaciones deben estar constituidas por un mínimo de dos socios.

c) Las personas jurídicas tienen plena capacidad de obrar desde que están

válidamente constituidas.

d) Las fundaciones pueden perseguir fines de interés general o particular.

5. Señale la afirmación FALSA:

a) En la representación directa, el representante actúa en interés y en nombre del representante.

b) En la representación indirecta, el representante actúa en interés del representado y en nombre propio, y es el representante el que queda vinculado con el tercero.

c) En la representación directa, el tercero y el representado no pueden reclamarse nada.

d) En la representación, el representante siempre tiene que actuar en interés del representado.

6. Señale la afirmación FALSA:

a) En la representación voluntaria, el «dominus» o representado puede revocar el poder de representación sin necesidad de invocar una causa específica.

b) La revocación del poder de representación tendrá efectos desde que es conocida por el representante.

c) Los actos llevados a cabo por el representante una vez conocida la revocación de su poder no vinculan, en principio, al representado, pero pueden ser ratificados por éste.

d) Los actos celebrados fuera de los límites del poder de representación vinculan al representado quien únicamente podrá pedir al representante una indemnización.

7. Señale la afirmación FALSA. *Para que exista un contrato es necesario:*

a) Que las partes emitan su consentimiento expresamente.

b) Que el destinatario de la oferta la acepte dentro del plazo fijado por el oferente y sin que éste la haya revocado.

c) Que el contrato tenga un objeto cierto, posible, lícito y determinado.

d) Que el contrato tenga una causa lícita y verdadera.

8. Señale la afirmación VERDADERA:

a) Se entiende por causa del contrato el motivo que lleva a las partes a concluirlo.

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

- b) En el Derecho español impera el principio de libertad de forma en materia contractual.
- c) Las partes de un contrato pueden acordar las cláusulas y estipulaciones que tengan por conveniente sin ninguna limitación.
- d) Todas son falsas.

### 9. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) La intimidación determina la nulidad absoluta del contrato.
- b) Para valorar el error vicio del consentimiento son irrelevantes por completo los conocimientos y el comportamiento de la parte que sufre el error.
- c) El contrato viciado de dolo es susceptible de confirmación.
- d) La inexistencia de causa en un contrato determina la anulabilidad del mismo.

### 10. Señale la afirmación FALSA:

- a) La nulidad absoluta de un contrato puede ser solicitada por los contratantes y por terceros interesados.
- b) No puede considerarse como dolo la ocultación, por parte de un contratante, de información relevante para el otro.
- c) El contrato por el que David, cuya capacidad ha sido modificada por sentencia judicial y a quien se le ha nombrado un tutor, compra por sí solo un terreno es anulable.
- d) En el supuesto anterior David (o su representante en su nombre) podrá solicitar la ineficacia del contrato, pero no lo podrá hacer el otro contratante (el vendedor del terreno).

### 11. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) Un empresario no está vinculado nunca por las ofertas que haga en su publicidad si después no constan en el contrato por escrito.
- b) Es posible exigir el cumplimiento, no solo de las obligaciones expresamente pactadas en el contrato, sino también de otras consecuencias que se deriven de la buena fe.
- c) El contrato sólo obliga a aquello que literalmente consta por escrito en el mismo.



d) Las lagunas en los contratos se suplen recurriendo únicamente a la ley imperativa.

12. Señale la afirmación FALSA:

a) La obligación de entregar un jarrón de porcelana china es una obligación genérica.

b) La obligación del médico especialista que trata a un enfermo de cáncer es una obligación de resultado.

## SESIÓN OCTAVA

133

c) Cuando se trata de obligaciones pecuniarias, en el Derecho español rige el principio del «nominalismo».

d) Las obligaciones de hacer pueden ser fungibles o infungibles.

13. Señale la afirmación VERDADERA: Tratándose de obligaciones con pluralidad de sujetos

a) Las obligaciones solo son solidarias si así se conviene expresamente por las partes.

b) Las obligaciones solo pueden ser mancomunadas si tienen por objeto una cosa o prestación divisible.

c) El art. 1137 CC sienta el principio de no presunción de la solidaridad.

d) Todas las anteriores son falsas.

14. Señale la afirmación VERDADERA:

a) En las obligaciones solidarias cada deudor sólo tiene que cumplir su parte de la prestación.

b) En las obligaciones mancomunadas divisibles o parciarias el acreedor sólo puede pedir a cada deudor el pago de su parte en la obligación.

c) En las obligaciones mancomunadas, si uno de los deudores es insolvente, los demás quedan obligados a suplir la insolvencia de ese deudor.

d) En las obligaciones solidarias con pluralidad de acreedores, éstos han de reclamar el pago conjuntamente al deudor.

15. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) El acreedor nunca puede rechazar el pago realizado por el deudor.
- b) El deudor no puede obligar al acreedor a aceptar una prestación distinta de la pactada aunque sea de mayor valor.
- c) Si la obligación es genérica, el acreedor puede exigir al deudor que le entregue cosas de calidad superior.
- d) Si la prestación es divisible, el deudor puede obligar al deudor a aceptar pagos parciales.

16. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) El pago realizado por tercero no es válido si se realiza sin consentimiento del deudor.
- b) El CC prohíbe que un tercero pague una deuda ajena con la oposición del deudor.
- c) Si un tercero paga una deuda ajena sólo puede reclamar al deudor aquello en cuanto se haya enriquecido.
- d) El tercero que paga con la aprobación del deudor tiene una acción de reembolso y un derecho a subrogarse en la posición del acreedor primitivo.

134

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

17. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) La cesión de bienes a los acreedores es un subrogado del pago que tiene efectos *pro solvendo*.
- b) El deudor puede obligar al acreedor a aceptar la dación en pago como alternativa a la prestación pactada.
- c) En la dación en pago el acreedor tiene que restituir al deudor la diferencia de valor entre la prestación inicialmente pactada y la ejecutada.
- d) El CC no reconoce la figura de la cesión de bienes a los acreedores.

18. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) La condonación es un tipo de modificación objetiva de la obligación.

- b) La novación extintiva requiere que las partes así lo declaren o que la antigua y la nueva obligación sean totalmente incompatibles.
- c) La confusión puede ser legal o convencional.
- d) Las partes no pueden acordar la compensación de los créditos y deudas concurrentes si no se cumplen todos los requisitos exigidos en la ley.

19. Señale la afirmación VERDADERA:

- a) Para que la cesión de créditos sea válida es preciso el consentimiento del deudor.
- b) La cesión de créditos es una novación subjetiva que extingue la obligación.
- c) El deudor que paga de buena fe a un acreedor aparente queda liberado de su obligación.
- d) La cesión de créditos debe hacerse en escritura pública para su validez.

20. Señale la afirmación FALSA:

- a) El retraso del deudor en el cumplimiento de la obligación no siempre da lugar a que éste incurra en mora.
- b) En las obligaciones a término esencial, el retraso equivale al incumplimiento.
- c) Según el art. 1100 CC en las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados puede incurrir en mora.
- d) Como regla son presupuestos de la mora: la imputabilidad del retraso; la existencia de una obligación vencida y exigible y la intimación del acreedor.

## SESIÓN NOVENA

### EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 9

Explicación del tema 8: *El incumplimiento de las obligaciones* (continuación).

*Tema 8: el incumplimiento de las obligaciones. tipos de incumplimiento: a) Incumplimiento total; b) Cumplimiento defectuoso; c) La mora del deudor.*

*La imputación del incumplimiento: el dolo y culpa. —*

*supuestos de incumplimiento sin responsabilidad del deudor: el caso fortuito y la fuerza mayor.—la acción de cumplimiento.—la responsabilidad del deudor.*

dor.—la resolución de las obligaciones sinalagmáticas.

## II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 9 (I)

### 1. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

#### *Supuesto 1*

Don Hugo llega el domingo por la noche a una estación de esquí para practicar ese deporte. Se aloja en el hotel Las Montañas en el que había reservado una habitación en régimen de media pensión para hospedarse durante 5 noches al precio de 200 Euros por noche. El hotel le había informado, al hacer la reserva, que podía cancelarla hasta 24 horas antes del día de llegada.

Debido a las fuertes nevadas, la estación de esquí no abre el martes y Don

Hugo se marcha el martes por la mañana, abonando sólo el precio de 400 Euros correspondiente a las 2 primeras noches.

El hotel Las Montañas, tras infructuosas solicitudes de pago del resto de la estancia reservada (600 Euros correspondientes a 3 noches), interpone demanda contra Don Hugo reclamándole dicha cantidad. Don Hugo contesta a la demanda argumentando que no debe esos 600 Euros porque el contrato se había

resuelto al no haber hecho uso de la habitación esas tres noches y que, por otra

1 Sesión elaborada por Yolanda Bergel Sainz de Baranda.

[135]

136

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

parte, su partida se debió a razones de fuerza mayor pues, al cerrarse la estación, ya no podía practicar el esquí que era la razón que le había llevado allí.

1. ¿Ha quedado resuelto el contrato entre Don Hugo y el hotel Las Montañas al marcharse el cliente? ¿Se cumplen los requisitos del artículo 1.124 CC?
2. ¿Existe en este caso fuerza mayor? ¿Es la fuerza mayor causa de resolución de los contratos o circunstancia que puede exonerar de responsabilidad al

contratante incumplidor?

3. ¿Es aplicable a este caso la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*?

4. ¿Debe o no Don Hugo abonar esos 600 Euros que le reclama el hotel?

*Preceptos aplicables: artículos 1.101, 1.105 y 1.124 CC.*

*El caso se inspira en la SAP Asturias de 30 de diciembre de 2005*

*(JUR/2006/41586).*

### *Supuesto 2*

Don Higinio y Doña Gregoria van a contraer matrimonio. La celebración

del banquete la contratan con el hotel Trix-Luz. Como van a ser más de 150

comensales el contrato incluye, como atención gratuita del hotel con los novios, un coche Mercedes con chófer que recogerá a la novia en su casa y la llevará a la iglesia primero y posteriormente de allí al hotel para el banquete. Para llevar a cabo ese servicio el hotel Trix-Luz contrata el coche con «EFE, alquiler de vehículos».

El día de la boda el coche no se presenta en casa de Doña Gregoria, lo que

supone que la novia llegue 45 minutos tarde a la iglesia (pues tuvo que ir a buscarla un invitado que ya se encontraba en la iglesia) y que tuviera que acortarse la ceremonia que se celebró en escasos 10 minutos, al haberse programado otro evento en la iglesia después de esa boda. Además, los novios llegaron tarde al aperitivo, porque el retraso en la ceremonia supuso también la demora en la toma de fotografías en la puerta de la iglesia.

Tras la boda, Don Higinio y Doña Gregoria reclaman al hotel Trix-Luz una

indemnización por el daño moral sufrido de 9.000 Euros (que equivale al 50 por 100 del precio pagado por el banquete) por el disgusto, los nervios y el mal re-cuerdo que les queda de la celebración en un día que era tan especial para ellos.

Trix-Luz contesta a la demanda alegando que no tiene legitimación pasiva (es decir, que no puede ser demandado) porque el servicio de recogida de la novia no es parte del contrato de hostelería con ellos (contrato que Trix-Luz ha cumplido diligentemente sirviendo el banquete) y que es sólo un regalo, siendo

«EFE, alquiler de vehículos» a quién debería de demandarse por el incumpli-

miento del contrato de servicios de transporte de la novia. Añade que los novios no han probado que el retraso se debiera a la falta del coche Mercedes.

1. ¿Cree usted que Trix-Luz tiene razón? ¿Ha cumplido el contrato? ¿Es relevante que el servicio de transporte de la novia fuera «gratuito»?

## SESIÓN NOVENA

137

2. ¿Prosperará la reclamación de cantidad de los novios como indemnización por los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento de contrato por parte de Trix-Luz? ¿Puede reclamarse contractualmente sólo el daño moral?
3. Para mayor calamidad, durante la celebración del banquete, los volantes del vestido de novia que Doña Gregoria había comprado por catálogo se descuelgan, obligándole a ausentarse para tratar de sujetarlos, lo cual fue imposible, quedando el vestido acortado justo por debajo de la rodilla. Una prueba pericial concluye que el tejido utilizado para confeccionar el vestido no era adecuado para ese tipo de trajes con tanto peso ¿Puede la novia solicitar a la tienda la resolución del contrato de compraventa de su traje? ¿Puede pedir a la tienda una indemnización de daños? ¿Cuáles?

*Preceptos aplicables: artículos 1.101, 1.124, 1.468 y 1.902 CC.*

*El caso se inspira en las SAP Madrid de 10 de septiembre de 2010*

*(JUR/2010/375734) y SAP Granada de 15 de julio de 2011 (JUR/2012/347881).*

### *Supuesto 3*

Doña Yolanda visitó la tienda de muebles «Muebles Dentro» para comprar los muebles de la habitación de su hija. Una vez elegido el tipo de muebles y tomadas las medidas de la habitación, le hicieron un dibujo de la composición del mobiliario al que Yolanda dio su conformidad, entregando como señal a cuenta 1.500 euros. El precio total de los muebles para la habitación ascendía a 5.430 euros. En el croquis se preveía la colocación de una televisión de 15 pulgadas.

Los muebles modulares se encargaron a la fábrica. Mientras tanto Doña

Yolanda les pide las medidas del hueco para colocar la televisión y entonces la tienda de muebles se da cuenta de que no cabía un televisor, de que no lo habían previsto, y se pide la fabricación de un nuevo módulo para solucionar el problema. A partir de aquí surgen ciertas discrepancias entre las partes y la tienda de muebles exige a Yolanda que abone el 50 por 100 del precio del mobiliario antes de proceder a instalarlo en su domicilio; el resto debería abonarlo tras ser instalado. No está

probado que las partes hubiesen pactado que Yolanda debía

entregar un 50 por 100 del precio antes de la instalación, además de la cantidad entregada a cuenta.

Ante esta presión, Doña Yolanda formuló demanda solicitando que se diera

por resuelto el contrato. La empresa de muebles contestó la demanda pidiendo que se condenase a Yolanda a aceptar el mobiliario y a pagar la cantidad restante.

1. ¿Puede «Muebles Dentro» exigir el cumplimiento del pago del precio a

Yolanda? ¿Cuándo debía Doña Yolanda pagar el precio de los muebles?

2. ¿Puede Doña Yolanda oponerse al pago del precio? ¿Qué calificación

jurídica puede dar a su oposición?

3. ¿Cuáles son los requisitos establecidos por el Tribunal Supremo para que prospere la acción solicitando la resolución de un contrato? A la vista de ellos,

¿prosperará la solicitud de resolución de contrato por parte de Doña Yolanda?

138

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

4. ¿Qué efectos tiene la resolución de un contrato? ¿Y la de este contrato en particular en caso de que proceda su resolución?

5. *Pregunta opcional a juicio del profesor:* Imagine que Doña Yolanda, en su demanda, solicitara que se condenara al demandado a devolverle el doble de la cantidad (1500 euros) abonada en concepto de señal. ¿Podría hacerlo? En

virtud de lo pactado, ¿ante qué tipo de arras nos encontramos: confirmatorias o penitenciales?

*Preceptos aplicables: artículos 1.101, 1.124, 1.461 y 1.500 CC.*

*El supuesto se inspira en la SAP La Coruña de 22 febrero de 2010*

*(JUR/2010/185100).*

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 9 (II)

1. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la*

*solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

### *Supuesto 1*

La famosa cantante Mrs. Gu Gu ha firmado un contrato con el Ayuntamiento de Madrid para cantar en sus fiestas patronales el 15 de junio de 2020. Tres días antes de esa fecha el representante de la cantante informa al Ayuntamiento de que Mrs. Gu Gu ha contraído malaria en su último viaje a África y se encuentra ingresada por un brote agudo de la enfermedad, lo cual supone que no podrá actuar ese día.

El Ayuntamiento ya ha vendido las entradas del concierto, por lo que tendrá que devolver el dinero a los compradores, y ha gastado 10.000 Euros en anunciarlo por lo que solicita al representante de la cantante que abone los gastos en los que ha incurrido el Ayuntamiento.

1. Si el representante no paga y el Ayuntamiento decide interponer demanda ¿Prosperará la demanda del Ayuntamiento contra la cantante por incumplimiento de contrato? ¿Puede el Ayuntamiento reclamar que se le abonen todos los gastos señalados?
2. Si Mrs. Gu Gu no actuara en Madrid el 15 de junio porque su novio le ha invitado a un viaje a Maldivas que le apetece mucho más que trabajar ese día, y en su lugar mandara a su hermana que también es cantante aunque no conocida ¿sería la misma su respuesta a la pregunta anterior?
3. ¿Y si Mrs. Gu Gu no actuara porque al llegar a su camerino el día 15 de mayo su representante le cuenta que parte del techo del escenario que ha montado el Ayuntamiento se ha desplomado y resulta peligroso actuar sobre él?

## SESIÓN NOVENA

139

*Preceptos aplicables: artículos 1.101, 1.105 y 1.124 CC.*

*El caso se inspira en la SAP Granada de 20 de octubre de 2004 (JUR/2005/1985).*



## Supuesto 2

La empresa «BA Marketing», con sede en Barcelona, tiene un encargo de

varios cementerios de esa ciudad para que lleve a cabo un *mailing* informando sobre las misas y otras actividades en los cementerios de Barcelona el día de Todos los Santos. Con ese propósito, BA Marketing le encarga a «Marketing El Rápido», sita en Bilbao, una serie de materiales de marketing directo (cartas, folletos, etc.) y acuerdan que el precio que se pagará por el suministro de esos materiales es de 11.000 Euros.

El día 20 de octubre «BA Marketing» pregunta a «Marketing El Rápido» si

puede ir a recoger los materiales ese día, a lo que esta contesta que no porque no tenía listos los sobres y que los materiales se mandarían desde la oficina de correos de Bilbao el día 21 de octubre tal y como se había acordado. «Marketing El Rápido» envió los materiales desde dicha oficina de correos el día 29 de octubre por correo ordinario, lo que supuso que no llegaron a tiempo a Barcelona para poder hacer el *mailing*.

Cuando «Marketing El Rápido» pide a «BA Marketing» que se le abone la

cantidad pactada, esta le dice que no va a pagar esos materiales que tenían que haberse entregado para hacer un *mailing* sobre las actividades del día de Todos los Santos y, sin embargo, los había recibido el día 3 de noviembre. «Marketing El Rápido» reconoce que los trabajos tuvieron una «incidencia al producirse un retraso con los envíos respecto de las fechas inicialmente acordadas»,

pero señala que eso no supone que no se llevara a cabo el trabajo encargado y que el material se envió el 29 de octubre, por lo tanto, antes del día de Todos los Santos.

Tras varias reclamaciones extrajudiciales infructuosas del precio de los materiales enviados (vía burofax y correo electrónico), «Marketing El Rápido»

interpone demanda contra «BA Marketing» reclamando el pago de los 11.000

Euros pactados por el suministro de los materiales.

1. ¿Qué reclama «Marketing El Rápido», el cumplimiento o la resolución del contrato?
2. ¿Qué calificación jurídica merece la oposición al pago por parte de «BA Marketing»?
3. Es cierto que «Marketing El Rápido» se ha retrasado, pero finalmente

ha mandado los materiales, ¿se encontraba «Marketing El Rápido» en mora el día 29 de octubre?

4. El retraso en el cumplimiento de «Marketing El Rápido» ¿se debe a fuerza mayor?

5. ¿Podría «BA Marketing» alegar incumplimiento de contrato por parte de «Marketing El Rápido»? ¿El retraso de «Marketing El Rápido» supone incumplimiento de contrato? En ese caso, ¿puede «BA Marketing» pedir que se le

140

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

pague el montante que ha tenido que abonar a los cementerios con los que había contratado el *mailing* por no haber podido hacerlo? ¿Y los daños morales que ha sufrido «BA Marketing» por el estrés sufrido al darse cuenta de que no iba a poder cumplir su contrato con los cementerios? ¿Pueden las personas jurídicas reclamar daño moral?

*Preceptos aplicables: artículos 1.100, 1.101 y 1.124 CC.*

*El caso se inspira en la SAP Barcelona de 7 de julio de 2016 (JUR/2016/212555).*

### *Supuesto 3*

Doña Emma compró a Don Salvador en marzo de 2017 una finca urbana

situada en el sótano de un inmueble de la calle X para dedicarla a su vivienda habitual. La finca consiste en salón-comedor, cocina, dos dormitorios y un cuarto de baño.

En 2016 Don Salvador había realizado unas obras en esa finca para darle el uso de vivienda y venderla como tal; obras que se hicieron sin licencia municipal porque, al pedirla, se había denegado.

Una vez instalada Doña Emma en la finca y con la llegada de las primeras

lluvias, la finca quedó inundada, tanto por el agua que entraba del exterior como por humedades existentes por filtraciones. Esto porque en el subsuelo de la calle X circula una corriente de agua natural debidamente canalizada, pero que cuando llueve mucho se desborda y entra en el portal del inmueble alcanzando fácilmente el sótano.

Además, como el sótano está más bajo que el nivel del agua, se producen filtraciones que dan lugar a grandes humedades en el interior de la finca que la hacen inhabitable.

Una vez conocido todo esto como consecuencia de la inundación, Doña

Emma interpone demanda contra Don Salvador y solicita la resolución del

contrato de compraventa de la finca. Pide la devolución del precio pagado y que se le abonen los daños sufridos por muchos de sus enseres por razón de la inundación y las humedades.

Don Salvador se defiende diciendo que él no es un promotor inmobiliario,

que no es un experto, que no se preveía en el contrato que la venta fuera de una vivienda, que la inundación es un caso de fuerza mayor y que se trata de un inmueble de más de 30 años de antigüedad en el que pueden pasar estas cosas, por lo que la compradora había asumido estas contingencias.

1. ¿El objeto vendido es una vivienda o es algo distinto?
2. ¿Es la inundación un supuesto de fuerza mayor?
3. ¿Debe prosperar la demanda de Doña Emma en todo lo solicitado?

¿Existe un incumplimiento esencial de contrato?

4. Valore las posturas de las partes del contrato.

*Preceptos aplicables: artículos 1.101, 1.105, 1.124 y 1.461 CC.*

*El caso se inspira en la STS de 2 de junio de 2015 (RJ/2015/3158).*

## SESIÓN DÉCIMA

### CONTRATOS EN PARTICULAR I1

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 10

Explicación del tema 9: *Contratos en particular I.*

*Tema 9: comPraVenta y Permuta.—donación.—arrendamiento de cosas.—Préstamo y comodato.*

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 (I)

1. entrega y resolución de caso Práctico. comPraVenta

*El alumno resolverá el caso práctico propuesto y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos*

Don Pablo compra un vehículo marca Dodge Journey 2.0 CRD SXT en

noviembre de 2018 en el concesionario SORIO y BOJA S. A. El precio del ve-

hículo es de 32.500 euros. A los quince días de la adquisición el coche empieza a dar tirones y pierde potencia por lo que Don Pablo lo lleva al concesionario en el que le dicen que van a comprobar si hay alguna posible avería. Tras un par de días en el taller del concesionario le comunican que puede recogerlo. Sin embargo, unas semanas después vuelve a tener el mismo problema y Don Pablo

lleva el coche de nuevo al taller. Nuevamente la reparación no tiene éxito por lo que Don Pablo se ve obligado a llevar el coche al taller con posterioridad en numerosas ocasiones ya que los mecánicos, pese a haber sustituido diferentes piezas (cableado turbo, bomba de inyección, filtro de combustible, etc.) no consiguen encontrar la solución. Ante tal situación Don Pablo reclama al concesionario que le entregue otro coche. El concesionario sin embargo se niega.

1. ¿Tiene derecho Don Pablo a que el concesionario sustituya el coche original por otro de las mismas características?
2. ¿Podría haber exigido la sustitución del coche nada más comprobar la avería?
3. ¿Puede exigir que le devuelvan el precio de vehículo para así comprar otro de otra marca y modelo en otro concesionario?

1 Sesión elaborada por María José Santos Morón.

[141]

142

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

4. Si D. Pablo, en lugar de haber adquirido un coche para su uso personal

hubiese adquirido un tractor para el ejercicio de su actividad como agricultor titular de una finca dedicada al cultivo de trigo, y el tractor, al cabo de un mes, comenzara a sufrir tirones y parones súbitos ¿tendría las mismas acciones frente al vendedor?

*Preceptos aplicables: Arts. 118 y ss. TRLC 2 . Arts. 1484, 1486, 1490 CC*

*El supuesto se inspira en la SAP Alicante de 17 de mayo de 2012 (AC 2012/1811).*

## 2. gruPos de trabaJo. calificación del contrato

*Los alumnos deberán analizar en clase el siguiente supuesto y contestar a las preguntas formuladas argumentando jurídicamente las respuestas*

Don Antonio realizó, con fecha 15 de marzo de 2015, una transferencia bancaria por valor de 25.000 euros a favor de Doña Emilia. En mayo de 2018

Don Antonio reclama a Doña Emilia la devolución de la cantidad entregada.

Doña Emilia se opone a ello aduciendo que D. Antonio parece haber olvidado

que el dinero se lo transfirió en concepto de donación por las atenciones que ella le había prestado mientras duró la relación sentimental que habían mantenido entre junio y diciembre de 2014. Don Antonio, que niega que entre ellos haya existido nunca ninguna relación sentimental, sostiene que la cantidad se la entregó en concepto de préstamo porque Doña Emilia, que es prima segunda

suya, quería efectuar ciertas obras en su vivienda.

1. ¿Podría considerarse que una transferencia bancaria constituye una donación de dinero? ¿Se dan los requisitos formales exigidos para la donación?
2. Para entender que el dinero entregado se hizo en concepto de donación ¿qué elemento esencial de toda donación debería demostrar Doña Emilia?
3. ¿Puede considerarse que la transferencia realizada por D. Antonio supone un préstamo? ¿Cómo se perfecciona el contrato de préstamo? ¿Es necesaria alguna forma específica para su validez?
4. De entenderse que D. Antonio ha prestado la cantidad de 25.000 euros a Doña Emilia ¿podría exigirle que le abonara interés sobre el capital prestado?

*Preceptos aplicables:*

— Arts. 618 y ss.; Art. 622 CC

— Art. 1740; 1753 y ss.; 1755 CC

*El supuesto se inspira en la SAP Pontevedra de 18 de diciembre de 2003 (TOL 789.955)*

2 Véanse estos preceptos en el apartado «Materiales» de la Sesión tercera.

## SESIÓN DÉCIMA

143

3. taller: análisis de contrato de arrendamiento de ViVienda

*Lea detenidamente el contrato que se expone a continuación y conteste a las preguntas relativas al mismo, argumentando jurídicamente las respuestas.*

En la ciudad de Madrid a 30 de marzo de 2018

## REUNIDOS

De una parte Doña María Adela Fernández López mayor de edad, casada, con domicilio en calle Gascones n.º 3, 5.ºA, Madrid, y DNI 98095032X, en concepto de arrendadora.

De otra parte D. José Ramírez Requejo, mayor de edad, soltero, con domicilio en c/ Alameda, 5, Alcalá, y DNI 89235432Y, en concepto de arrendatario.

## INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho y reconociéndose capacidad suficiente para otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda, por lo que de común acuerdo

## DECLARAN

Que Doña María Adela es propietaria de una vivienda situada en la calle Gascones n.º 3, piso 3.º B, de Madrid. Dicha vivienda tiene una superficie aproximada de 90 metros cuadrados y se encuentra amueblada.

Que D. José Ramírez está interesado en arrendar la mencionada vivienda,

por lo que ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato de arrendamiento conforme a las siguientes

## CLÁUSULAS

*Primera.* Doña María Adela Fernández arrienda a D. José Ramírez la vivienda antes mencionada, que incluye los muebles que constan en el inventa-

rio que se une como anexo al presente contrato, firmado, asimismo, por las partes.

*Segunda.* El plazo de duración de este contrato será de un año contado a partir de la celebración del mismo.

El arrendamiento podrá prorrogarse anualmente, con el consentimiento mutuo de ambas partes, en cuyo caso la renta pactada se actualizará conforme al IPC.

144

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Tercera.* La renta del arrendamiento se fija, de común acuerdo, en el importe de 900 euros mensuales, que el arrendatario deberá abonar dentro de los

primeros 5 días de cada mes mediante ingreso o transferencia bancaria en la cuenta corriente de la arrendadora, número XX YY ZZ 000000000.

*Cuarta.* Si el arrendatario deseara desistir del contrato antes del transcurso del tiempo pactado deberá indemnizar a la arrendadora con una cantidad de 3

mensualidades de renta.

*Quinta.* Una vez transcurrido el periodo de duración pactado y, en su caso, el de las posibles prórrogas, el arrendatario deberá dejar el inmueble en el mismo estado que tenía cuando comenzó el arrendamiento, sin más deterioros que los derivados del paso del tiempo y del uso habitual de las cosas, debiendo devolver las llaves de la vivienda a la arrendadora.

*Sexta.* Los gastos relativos a agua, gas, electricidad, teléfono y todos los que se refieren a servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán de cuenta del arrendatario. Correrán a

cargo de la arrendadora los gastos de comunidad.

*Séptima.* Corresponden al arrendatario las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso

convenido, si bien el arrendatario deberá comunicar al arrendador las reparaciones que decida llevar a cabo, que no le darán derecho a disminución de la renta en proporción al gasto efectuado.

*Octava.* El arrendatario en ningún caso podrá realizar obras que modifiquen la configuración o estructura del inmueble sin consentimiento o autorización por escrito de la arrendadora.

*Novena.* El arrendatario no podrá en ningún caso ceder o subarrendar el inmueble total o parcialmente.

*Décima.* En este acto el arrendatario entrega al arrendador, en concepto de fianza, la cantidad de 900 euros en metálico, correspondientes al importe de una mensualidad de renta. El presente contrato sirve de recibo acreditativo de la constitución de dicha fianza.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto, las partes firman el presente contrato por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

El arrendador

El arrendatario

Fdo.: .....

Fdo.: .....

## SESIÓN DÉCIMA

145

## PREGUNTAS

### 1.º DURACIÓN DEL CONTRATO

¿Considera ajustada a Derecho la cláusula segunda de este contrato? ¿Podría el arrendatario obligar a la arrendadora a prorrogar el contrato de arrendamiento? ¿Durante cuánto tiempo?



## 2.º RENTA

Compare la cláusula tercera con lo establecido en el art. 17 LAU para comprobar si respeta el contenido de ese precepto

## 3.º DESISTIMIENTO

En relación con la cláusula cuarta de este contrato ¿permite la LAU al arrendatario desistir del contrato antes de que transcurra el plazo de duración pactado? ¿con qué consecuencias?

## 4.º GASTOS. REPARACIONES

¿Le parece ajustado a Derecho que el arrendatario corra con los gastos de agua, luz, electricidad, etc. de la vivienda como estipula la cláusula sexta? ¿Y que deba hacerse cargo de las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda?

## 5.º OBRAS

¿De no ser por lo establecido en la cláusula octava, podría el arrendatario realizar obras en la vivienda arrendada sin consentimiento del arrendador?

## 6.º CESIÓN, SUBARRIENDO

¿Qué diferencia hay entre la cesión del contrato de arrendamiento y el subarrendamiento? ¿Puede el arrendador impedir al arrendatario ambas posibilidades?

## 7.º FIANZA

¿Por qué se exige habitualmente el pago de una mensualidad de renta en concepto de fianza? ¿Lo exige la ley? ¿Cuál es su finalidad?

*Preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos aplicables:*

— *Art. 9 LAU en relación con los artículos 5 y 6.*

— *Art. 11 LAU.*

— *Art. 20.1 y 20.3; art. 21 LAU.*

— *Art. 23 LAU.*

— Art. 8 LAU.

— Art. 36 LAU.

146

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 (II)

#### 1. entrega y resolución de caso Práctico. comPraVenta

*El alumno resolverá el caso práctico propuesto y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos*

D. Alberto Ramírez compró en documento privado de fecha 1 de julio de

2016 a Doña Ana Bermúdez una buhardilla situada en la última planta del

edificio sito en la calle Trinidad, n.º 5 de Navalморal, edificio en cuya planta tercera Doña Ana tenía su domicilio. En el contrato de compraventa se hacía constar que Doña Ana había adquirido dicho inmueble por herencia de su marido y lo vendía «libre de cargas y gravámenes» a D. Alberto Ramírez por el precio de 120.000 euros. También se indicaba que en ese momento, debido a que no se habían finalizado todos los trámites relativos a la herencia de su marido, la vendedora no podía otorgar escritura pública, cosa que, no obstante podría hacer en un momento posterior. D. Alberto abonó el precio pactado y entró en posesión de la buhardilla que comenzó a acondicionar con idea de alquilarla.

#### 1. ¿En qué momento adquiere D. Alberto la propiedad de la buhardilla?

¿Puede transmitirse la propiedad de un inmueble aunque no se eleve a escritura pública el contrato de compraventa?

En septiembre de 2016 Doña Adela y D. Evaristo, propietarios de los pisos

primero y segundo del edificio mencionado presentaron demanda contra Doña

Ana Bermúdez y D. Alberto Ramírez solicitando que se declarara que el con-

trato de compraventa celebrado entre ambos carecía de eficacia por no ser

la buhardilla enajenada propiedad de la vendedora. Según los demandantes la buhardilla en cuestión pertenecía a la comunidad de propietarios del edificio y no exclusivamente a Doña Ana. La sentencia del juzgado de Primera Instancia, dictada en junio de 2017 dio la razón a los demandantes, por lo que los demandados presentaron recurso de apelación.

2. ¿Qué consecuencias tiene el hecho de que una sentencia declare que la vendedora no es propietaria del bien vendido? ¿Afecta a la adquisición realizada por D. Alberto? ¿Cómo se denomina esa situación?

3. ¿Si D. Alberto resultara privado de la vivienda adquirida por sentencia firme, qué podría reclamar a la vendedora, Doña Ana?

D. Alberto, convencido de que finalmente ganaría el pleito planteado, decidió poner la buhardilla en cuestión a la venta. Así, en marzo de 2018 la entidad «Inmobiliam, S. L.». compró a D. Alberto, en documento privado, la repetida buhardilla.

En la cláusula 3.<sup>a</sup> del contrato privado de compraventa se pactó, en concepto de «*arras penitenciales*», la entrega de la cantidad de 6.000 euros a cuenta del precio, haciéndose constar que, *en el caso de que la compraventa no llegara a*

## SESIÓN DÉCIMA

147

*consumarse en el plazo de 6 meses por causas imputables al vendedor, la compradora podría exigir la devolución del doble de la cantidad entregada, y si, por el contrario, no llegare a consumarse por causas imputables al comprador, el vendedor podría disponer de la finca haciendo suya la cantidad entregada.* Si la venta llegaba a consumarse en el plazo pactado la cifra entregada formaría parte del precio total que debía abonar el comprador, que ascendía a 135.000 euros.

En mayo de 2018 se dictó sentencia, que devino firme, en cuya virtud se declaró que Doña Ana no era propietaria de la vivienda que enajenó a D. Alberto. Por tal motivo, cuando, en junio de 2018, la entidad «Inmobiliam, S. L.» reclamó a D.

Alberto el otorgamiento de escritura pública, éste adujo que no podía hacerlo y ofreció a «Inmobiliam, S. L.», la devolución de la cantidad de 6.000 euros entregada a cuenta del precio. Dicha entidad adujo que D. Alberto estaba obligado, según la cláusula 3.<sup>a</sup> del contrato celebrado, a entregarle 12.000 euros y no 6.000.

4. ¿En qué consiste la «consumación» del contrato de compraventa? Diferencie perfección del contrato y consumación del mismo.

5. Califique jurídicamente la cláusula 3.<sup>a</sup> del contrato: ¿Se trata de arras confirmatorias, penales o penitenciales? ¿Qué diferencias hay entre unas y otras?

*Preceptos aplicables: Art. 609 CC; arts. 1461-1463; arts. 1475, 1476, 1478; 1454 CC*

*El supuesto se inspira en la STS de 22 febrero de 2012 (RJ 2012/4986).*

## 2. gruPos de trabaJo: donación

*Los alumnos deberán analizar en clase el siguiente supuesto y contestar a las preguntas formuladas argumentando jurídicamente las respuestas*

D. Pedro y Doña Lina otorgan escritura pública el día 21 de marzo de 2007 en la que donan una finca rústica, por partes iguales, a sus dos hijos, José y Manuel.

El mismo día donan en escritura pública una finca urbana, también por partes iguales, a sus dos hijas, Lina María y Antonia. Ambas fincas se inscriben en el Registro de la Propiedad a nombre de los donatarios. Los cónyuges mueren en 2017

con escasos meses de diferencia. En sus respectivos testamentos reparten sus bienes muebles entre sus cuatro hijos. En febrero de 2018 Manuel encuentra un documento privado firmado por su padre, de fecha 14 de junio de 2012, en el que se dice que «las donaciones realizadas lo fueron con el fin de inscribir las fincas en el Registro de la Propiedad, no respondían a la realidad y los bienes siguen siendo de nuestra propiedad». Con base en ese documento Manuel impugna las donaciones re que se declaren nulas por falta de «animus donandi».

1. ¿Cree que son válidas las donaciones otorgadas por D. Pedro y Doña

Lina? ¿Pueden ser declaradas ineficaces con base en ese documento unilateral de carácter privado?

2. ¿En qué consiste el «animus donandi»?

148

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

3. De considerarse que son válidas las donaciones realizadas ¿habrían transmitido la propiedad de las fincas a los hijos del matrimonio? ¿En qué momento?

*Preceptos aplicables: Arts. 618, 623, 629, 633; art. 609,2 C.c*

*El supuesto se inspira en la STS de 14 de noviembre de 2007 (TOL 1.221.231).*

## 3. taller: análisis de contrato de Préstamo

*Lea detenidamente el contrato que se expone a continuación y conteste a las preguntas relativas al mismo, argumentando jurídicamente las respuestas.*

En Madrid a 6 de junio de 2018

## REUNIDOS

De una parte, D. Alberto Rodríguez Paz, mayor de edad con domicilio en calle Vicario, 35, 2.ª, D, Madrid, y DNI 66993993V.

De otra, Doña Carmen Gómez Vázquez, mayor de edad, calle Azcorra n.º 3, Algete, y DNI 11133355Z.

## INTERVIENEN

Ambos en su propio nombre y derecho y reconociéndose capacidad suficiente para obligarse

## EXPONEN

Que han convenido realizar un contrato de préstamo por el que D. Alberto Rodríguez, (en adelante PRESTAMISTA) presta la cantidad de 36.000 euros a Doña Carmen Gómez (en adelante PRESTATARIA) con las condiciones y pactos que se establecen en las siguientes

## CLÁUSULAS

*Primera:* D. Alberto Rodríguez entrega en este acto en concepto de préstamo a la prestataria la cantidad arriba señalada, que ésta reconoce recibir en este acto, sirviendo el presente documento como recibo.

*Segunda:* La anterior cantidad será devuelta por la prestataria en el plazo de 3 años, mediante amortizaciones de cuotas mensuales de 1.000 euros que deberán abonarse en los primeros cinco días de cada mes. Dichas cantidades deven-

## SESIÓN DÉCIMA

149

garán un interés anual del 12 por 100 que se abonará, para cada anualidad, en los últimos quince días del año.

*Tercera:* El pago de las cuotas mensuales de capital y las cuotas de intereses se efectuará en la cuenta corriente 00 11 22 3344443333 a nombre del presta mista.

*Cuarta:* El prestatario podrá amortizar de forma anticipada el capital pendiente, bien en su totalidad, bien parcialmente, en cualquier momento, debiendo abonar en ese momento el interés del 5 por 100 del capital pendiente en el momento de dicha amortización. Las entregas mínimas de amortización parcial

serán de 6.000 euros.

*Quinta:* El impago de, al menos dos cuotas mensuales, facultará al prestamista para resolver anticipadamente la totalidad del préstamo con vencimiento

anticipado de todas las cuotas pendientes de capital e intereses, que serán inmediatamente exigibles por el prestamista, y le facultará en su caso para su reclamación judicial, previo requerimiento de la liquidación de las cantidades pendientes al prestatario en el domicilio indicado al comienzo.

*Sexta:* El incumplimiento por parte del prestatario de su obligación de pago de las cuotas de capital o intereses, determinará la obligación de abonar un interés moratorio del 24 por 100 anual que se aplicará, desde el día siguiente a su vencimiento, a las cuotas devengadas y no pagadas.

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Prestamista

Prestatario

Fdo.: .....

Fdo.: .....

## PREGUNTAS

1.º ¿Calificaría el presente contrato de préstamo como un contrato real o como un contrato consensual? ¿Cuál es la diferencia entre uno y otro supuesto?

¿Se trata de un contrato gratuito u oneroso?

2.º Analice y compare las cláusulas segunda y sexta de este contrato. ¿Qué diferencia hay entre los intereses pactados en uno y otro caso? ¿Cuál es su finalidad?

3.º Teniendo en cuenta que, según el art. 1 de la Ley de Represión de la

Usura, puede considerarse usurario « *un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso*», y que en el año de celebración del contrato el interés ordinario en las operaciones bancarias

venía siendo del 6 por 100, ¿calificaría como usurario el interés pactado en la cláusula segunda? ¿y el interés pactado en la cláusula sexta? ¿Cuál sería la consecuencia en caso de considerarse que el interés es usurario?

150

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

4.º Suponga que el prestamista no fue un particular sino una entidad ban-

caria, que, al celebrar el contrato, impuso a Doña Carmen Gómez las condiciones habitualmente establecidas por el banco en los contratos de préstamo celebrados con sus clientes. En tales circunstancias, ¿podría entenderse que el interés previsto en la cláusula segunda es abusivo? ¿y el previsto en la cláusula sexta?

¿Cuál sería la consecuencia en caso de considerarse que el interés es abusivo?

5.º ¿Por qué cree que, en caso de amortización anticipada del préstamo el prestatario debe abonar una cantidad en concepto de interés?

6.º Explique qué consecuencias produce lo establecido en la cláusula quinta del contrato analizado ¿Es válida esa cláusula?

*Sobre las diferencias entre intereses remuneratorios y moratorios téngase en cuenta la STS 2-10-2001 (RJ 2001/741). En relación con el carácter usurario del interés remuneratorio, véase la STS 25-11-2015 (RJ 2015/2001). Respecto de la posible abusividad del interés de demora, puede verse la STS 22-4-2015*

*(RJ 2015/1360)*

## IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 (II)]

1. ley de arrendamientos urbanos de 1994

### PREÁMBULO

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto

I

que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4.104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación



dos mixtos. Por un lado, ha permitido que la ten-  
de las rentas congeladas. El citado texto consagró,  
dencia a la disminución en el porcentaje de vivien-  
además, un régimen de subrogaciones, tanto íter  
das alquiladas que se estaba produciendo a  
vivos como *mortis causa*, favorable a los intereses  
principios de la década de los ochenta se detuviera,  
del arrendatario.

aunque no ha podido revertir sustancialmente el

3 Al respecto tenga en cuenta lo dispuesto con  
carácter general en el art. 82,1 TRLC y, en particular, que el art. 85,6 TRLC  
considera abusivas *«las cláusulas que supongan la imposición de una indemnización  
desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus  
obligaciones»*.

Véanse dichos preceptos en el apartado «Materiales» de la Sesión Tercera.

## SESIÓN DÉCIMA

151

signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo,  
En este sentido, al mismo tiempo que se man-  
ha generado una enorme inestabilidad en el merca-  
tiene el carácter tuitivo de la regulación de los arren-  
do de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenó-  
damientos de vivienda, se opta en relación con los  
meno de contratos de corta duración. Esto a su vez  
destinados a otros usos por una regulación basada  
ha producido un movimiento de incremento de las

de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

rentas muy significativo, que se ha visto agravado

Además, la ley contiene una reforma parcial

por su simultaneidad en el tiempo con un período

de la regulación de los procesos arrendaticios y la

de elevación de los precios en el mercado inmo-

modificación del régimen de los contratos actual-

liario.

mente en vigor.

En la actualidad, el mercado de los arrenda-

mientos urbanos en vivienda se caracteriza por la

coexistencia de dos situaciones claramente diferen-

## II

ciadas. Por un lado, los contratos celebrados al

amparo del Real Decreto-Ley 2/1985, que represen-

La regulación de los arrendamientos de vi-

tan aproximadamente el 20 por 100 del total y se

vivienda presenta novedades significativas, funda-

caracterizan por tener rentas elevadas y un impor-

mentalmente en relación con su duración. En este

tante grado de rotación ocupacional por conse-

sentido, se ha optado por establecer un plazo mí-

cuencia de su generalizada duración anual. Por el

nimo de duración del contrato de cinco años, por

otro, los contratos celebrados con anterioridad a la entender que un plazo de estas características perfecta de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados como alternativa válida a la propiedad. Al con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiere el 50 por 100 del total, con rentas que se constituir un freno para que tanto los propietarios pueden calificar como ineconómicas.

rios privados como los promotores empresariales

Las disfunciones que esta situación genera en sitúen viviendas en este mercado.

el mercado son tales que han convertido al arren-

Este plazo mínimo de duración se articula a damiento en una alternativa poco atractiva frente a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración de la adquisición en propiedad en relación con duración inicial del contrato más un sistema de pró-la solución al problema de la vivienda. En este sen-rogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo, sólo un 18 por 100 aproximadamente del par-

mo de cinco años de duración, si el pacto inicial que total de viviendas se encuentra en régimen de hubiera sido por un plazo inferior.

alquiler.

Se introduce también en la ley un mecanismo

Por ello, la finalidad última que persigue la de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de garantía de cinco años, que da lugar a un do de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el anuales, de tres años.

mandato constitucional consagrado en el ar-

El reconocimiento de la existencia de situación artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos nes que exigen plazos inferiores de duración ha los es paños a disfrutar de una vivienda digna y hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque adecuada.

vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un el uso de la vivienda arrendada para domicilio del

equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración

por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una limitación permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el establecimiento necesario para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de

derecho de las personas subrogadas a continuar en arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe y los destinados a cualquier otro uso distinto del uso de vivienda, por entender que las realidades económicas y los destinados a cualquier otro uso distinto del uso de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y con vinculación directa con el arrendatario. Destacando, por tanto, de sistemas normativos como novedad el reconocimiento de este derecho como novedad el reconocimiento de este derecho disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

cho al conviviente *more uxorio*.

152

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

En relación con las subrogaciones *inter vivos*,

III

sólo se reconoce su existencia previo consentimiento

escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se in-

La ley abandona la distinción tradicional en-

troduce una novedad en casos de resoluciones ju-

tre arrendamientos de vivienda y arrendamientos

diciales que, en procesos de nulidad, separación o

de locales de negocio y asimilados para diferenciar

divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular.

entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos

En estos casos, se reconoce *ex lege* a dicho cónyuge

dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda per-

el derecho a continuar en el uso de la vivienda

manente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos

arrendada por el tiempo que restare del contrato.

dependientes, y arrendamientos para usos distintos

El régimen de rentas se construye en torno al

al de vivienda, categoría ésta que engloba los

principio de la libertad de pactos entre las partes

arrendamientos de segunda residencia, los de tem-

para la determinación de la renta inicial tanto para

porada, los tradicionales de local de negocio y los los contratos nuevos como para aquellos que se asimilados a éstos.

mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto Este nuevo categorismo se asienta en la idea asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de conceder medidas de protección al arrendatario de los contratos permitan reflejar la realidad del sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea mercado, si esta realidad no hubiera podido tras- la satisfacción de la necesidad de vivienda del indi- ladarse a la renta por la vía de las actualizaciones viduo y de su familia, pero no en otros supuestos previstas. Ello puede ser así, dado que la norma en los que se satisfagan necesidades económicas, establece un mecanismo de actualización de rentas recreativas o administrativas.

vinculado a las variaciones porcentuales que pueda Para ello, en la regulación de los arrendamien- experimentar en un período anual el Índice de Pre- tos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por cios al Consumo.

dejar al libre pacto de las partes todos los elemen- Por lo que se refiere a los derechos y obliga- tos del contrato, configurándose una regulación

ciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes cambios. Se exceptúa el establecimiento de una

Se regulan así, con carácter supletorio de la

previsión especial para arrendatarios afectados de voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el

minusválías o con personas minusválidas a su régimen de obligaciones de conservación y obras,

go, que pretendan efectuar modificaciones en la el derecho de adquisición preferente, el de traspaso

finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen También se mantiene el derecho de adquisición

la actividad.

preferente en favor del arrendatario para el supuesto

Se introduce en esta regulación una novedad

de enajenación de la vivienda arrendada durante la

consistente en el derecho del arrendatario a ser in-

vigencia del arrendamiento aunque referido a con-

demnizado cuando, queriendo continuar con el

diciones de mercado, por entenderse que constituye



arrendamiento, deba abandonar el local por el un instrumento que sin suponer una grave onerosidad del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad

antiguo arrendatario, o alternativamente, de los

gastos de traslado y de los perjuicios derivados del

de las partes de optar por la forma oral o escrita.

mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a

Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento,

cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado,

trasladar su actividad.

sibilidad de todos los contratos de arrendamiento,

cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado,

IV

potenciar esta posibilidad de acceso mediante la

vinculación de determinadas medidas de fomento

La fianza arrendaticia mantiene su carácter

o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho

obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto

no sólo contribuye a reforzar las garantías de las

to, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades, sino que incrementa la información disponibles de renta, según sea arrendamiento de vivienda nible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejercicio de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las cución de aquellas medidas que puedan contribuir Comunidades Autónomas con competencias en a la mejora de la ordenación normativa y de la materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio de los arrendamientos. gatorio en favor de la propia Comunidad, ya que

## SESIÓN DÉCIMA

153

los rendimientos generados por estos fondos se han conformes, y la renta de los contratos se encuentre revelado como una importante fuente de financiación por debajo de los límites que por ley se consagran. ción de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

VI

V

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al En la regulación de los procesos arrendaticios

amparo del Real Decreto-Ley 2/1985 no presentan se establece que la competencia para conocer de las una especial problemática puesto que ha sido la controversias corresponde, en todo caso, al Juez de libre voluntad de las partes la que ha determinado Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca el régimen de la relación en lo que a duración y urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la renta se refiere. Por ello, estos contratos continua-competencia funcional por vía de sumisión expresa rán hasta su extinción sometidos al mismo régimen o tácita a juez distinto.

al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda que las partes en la relación jurídica puedan pactar, constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva para la solución de sus conflictos, la utilización del normativa. De esta regulación no quedan excepciones procedimiento arbitral.

tuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con se defiere al juicio de cognición, haciendo salvedad sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar

expresa de los supuestos de aplicación del juicio de éste del libre pacto entre las partes.

desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten,

Por lo que se refiere a los contratos celebrados

en este último caso, acciones para determinar ren-

con anterioridad, la ley opta por una solución que

tas o importes que corresponda abonar al arrenda-

intenta conjugar el máximo de sencillez posible con tario.

un trato equilibrado de las distintas situaciones en

Se regulan, asimismo, las condiciones en las

que las partes en conflicto se encuentran. Por ello,

que el arrendatario podrá enervar la acción en los

se introduce un planteamiento que mantiene el cri-

desahucios promovidos por la falta de pago de can-

terio de trato diferenciado entre los contratos de

tidades debidas por virtud de la relación arrenda-

arrendamiento de vivienda y los de local de nego-

ticia. Esta regulación matiza de forma significativa

cio otorgando condiciones más suaves de modifi-

las posibilidades de enervación y rehabilitación

cación del arrendatario de vivienda que al de local

contenidas en el texto refundido de 1964.

de negocio.

En los supuestos de acumulación de acciones

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos se ha establecido, junto a la regulación tradicional, que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración funden en hechos comunes y se dirijan contra el de esta prórroga obligatoria restableciendo la tem-mismo arrendador. También se permite a éste en poralidad de la relación arrendataria de conformi-los supuestos de resolución del contrato por falta dad con su propia naturaleza, pero esta modifica- de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la ción se realiza teniendo en cuenta los efectos acción de resolución del contrato y la reclamación sociales y económicos de la medida tomando en de las cantidades adeudadas.

consideración la situación personal y familiar y la Por último, y como novedad más significativa capacidad económica de los arrendatarios.

de la ley en materia procesal, se establece la regu- En este sentido, en el arrendamiento de vivien- lación del recurso de casación en materia arrenda- das se opta por la supresión total de la subrogación

ticia por entender que la materia, dada su importancia inter vivos, excepción hecha de la derivada de resolución y la trascendencia de los cambios normativos judicial en procesos matrimoniales, y por la su- que esta norma introduce, debe poder ser objeto de presión gradual de los derechos de subrogación *mor-* una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del *tis causa* que el texto refundido de 1964 reconocía. Tribunal Supremo. Como notas más características

Como esta medida afecta a situaciones cuyos del recurso de casación pueden señalarse las si- contenidos potenciales de derechos son diferentes, guientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso arrendatarios titulares iniciales del contrato, arren- las sentencias dictadas en los procesos seguidos por datarios en primera subrogación y arrendatarios en los trámites del juicio de cognición, siempre que las segunda subrogación, la norma debe ofrecer res- sentencias de primera y segunda instancia no sean puestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí

154

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

que la supresión de las subrogaciones sea tanto más que el arrendatario sea una persona física de aque- gradual cuanto mayor sea el contenido potencial

llos en los que sea una persona jurídica, presumiende derechos que la ley contempla para cada supuesto mayor solvencia económica allí donde el entrato, a partir del principio general de conservar al mado organizativo sea más complejo.

arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación *mortis causa* en el su fallecimiento, allí donde este derecho les estuvieprimer supuesto, garantizándose al grupo familiar ra reconocido por la legislación de 1964.

vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo

En cuanto al régimen de rentas, la ley opta por mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras intentar desbloquear la situación de las rentas contra el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen geladas. Para ello, se establece un sistema de revisión el ejercicio de la actividad que se venga desarrollandón aplicable a todos los contratos anteriores al 9 do en el local.

de mayo de 1985, que pretende recuperar las varia-

Para los arrendamientos de personas jurídicas ciones no repercutidas de la inflación desde la fecha se configuran plazos de resolución tasados, entre

cha de celebración del contrato o desde la última cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del revisión legal, según proceda. Esta revisión no se volumen de la actividad desarrollada en el local produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose, configurándose un plazo de duración brevementándose el número de años en que se produce ve para aquellos arrendamientos en los que se desah la revisión total en función inversa de la renta del rrollan actividades con un potencial económico tal arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de que coloquen a los titulares de estos contratos en po menor nivel económico a que adapten sus economías de equilibrio respecto de los arrendadores a mías a la nueva realidad.

la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en para los arrendamientos de viviendas, graduando función del número de personas que habiten en la temporalmente el ritmo de la revisión en función vivienda arrendada, se excluye la revisión de las



de las categorías antes expuestas.

rentas mandatándose al Gobierno para que en el

Para favorecer la continuidad de los arrenda-

plazo de un año a partir de la entrada en vigor de

tarios, la ley regula una figura de nueva creación

la ley configure un mecanismo de compensación de

que es el derecho de arrendamiento preferente, que

naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que

concede al arrendatario un derecho preferente a

no hayan podido, por las circunstancias antes se-

continuar en el uso del local arrendado al tiempo

ñaladas proceder a la actualización de las rentas.

de la extinción del contrato, frente a cualquier ter-

Asimismo, se concede a los arrendadores el

cero en condiciones de mercado.

derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto

Asimismo, se estipula un derecho indemniza-

sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes

torio en caso de no continuar en el uso del local

Inmuebles, en los gastos de conservación de la fin-

arrendado cuando otra persona, sea el propietario

ca arrendada y el coste de los servicios y suminis-

o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de

tros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos

la clientela generada por la actividad del antiguo

tres últimos casos mediante la imputación de sus arrendatario.

importes a los arrendatarios.

En cuanto a los arrendamientos asimilados,

En el caso de los arrendamientos de locales de tanto al inquilinato como al local de negocio, se les negocio, se ha optado por articular un calendario da un tratamiento similar al de los arrendamientos de resolución temporal de estos contratos, aunque de local de negocio, en materia de duración y de distinguiendo entre los arrendamientos en los régimen de renta.

## TÍTULO PRIMERO

### **Ámbito de la ley**

**Artículo 1.º** *Ámbito de aplicación.*—La pre-

**Art. 2.º** *Arrendamiento de vivienda.*—1. Se sente ley establece el régimen jurídico aplicable considera arrendamiento de vivienda aquel arren- a los arrendamientos de fincas urbanas que se damiento que recae sobre una edificación habitable destinen a vivienda o a usos distintos del de vi- cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad vienda.

permanente de vivienda del arrendatario.

## SESIÓN DÉCIMA

155

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su

*de vivienda.*—1. Se considera arrendamiento para contenido y quede constancia fehaciente de la recepción y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

**Art. 3.º** *Arrendamiento para uso distinto del*

destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

**Art. 5.º** *Arrendamientos excluidos.*—Quedan

2. En especial, tendrán esta consideración

excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

los arrendamientos de fincas urbanas celebrados

a) El uso de las viviendas que los porteros, por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad asignada por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

recreativa, asistencial, cultural o docente, cual[es]

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que sean las personas que los celebren. ra que fuese su calificación y régimen, que se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica.

**Art. 4.º** *Régimen aplicable.*—1. Los arren-

c) Los contratos en que, arrendándose una damientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad los I y IV de la misma y a lo dispuesto en los primordial del arrendamiento. Estos contratos se apartados siguientes de este artículo.

regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable

2. Respetando lo establecido en el apartado  
sobre arrendamientos rústicos.

anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán

d) El uso de las viviendas universitarias,  
por los pactos, cláusulas y condiciones determina-  
cuando éstas hayan sido calificadas expresamente  
dos por la voluntad de las partes, en el marco de lo  
como tales por la propia Universidad propietaria  
establecido en el Título II de la presente ley y, su-  
o responsable de las mismas, que sean asignadas a  
pletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.  
los alumnos matriculados en la correspondiente

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el aparta-  
Univer sidad y al personal docente y de administra-  
do 1, los arrendamientos para uso distinto del de  
ción y servicios dependiente de aquélla, por razón  
vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en  
del vínculo que se establezca entre cada uno de  
su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la  
ellos y la Universidad respectiva, a la que corres-  
presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en  
ponderá en cada caso el establecimiento de las nor-  
el Código Civil.

mas a que se someterá su uso.

4. La exclusión de la aplicación de los precep-

e) La cesión temporal de uso de la totalidad

tos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá ha-

de una vivienda amueblada y equipada en condicio-

cerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

nes de uso inmediato, comercializada o promocio-

5. Las partes podrán pactar la sumisión a

nada en canales de oferta turística y realizada con

mediación o arbitraje de aquellas controversias que

finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régi-

por su naturaleza puedan resolverse a través de es-

men específico, derivado de su normativa sectorial.

## TÍTULO II

### **De los arrendamientos de vivienda**

#### CAPÍTULO PRIMERO

modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarren-

datario las normas del presente Título, salvo los ca-

normas generales

sos en que la propia norma expresamente lo autorice.

**Art. 6.º** *Naturaleza de las normas.*—Son nulas,

**Art. 7.º** *Condición y efectos frente a terceros*

y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que *del arrendamiento de viviendas.*

—1. El arrenda-

miento de vivienda no perderá esta condición aun-  
perjuicio del derecho de prórroga anual para el  
que el arrendatario no tenga en la finca arrendada  
arrendatario, en los términos resultantes del apar-  
su vivienda permanente, siempre que en ella habi-  
tado anterior.

ten su cónyuge no separado legalmente o de hecho,

3. No procederá la prórroga obligatoria del  
o sus hijos dependientes.

contrato si, una vez transcurrido el primer año de

2. En todo caso, para que los arrendamien-  
duración del mismo, el arrendador comunica al  
tos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto  
arrendatario que tiene necesidad de la vivienda  
frente a terceros que hayan inscrito su derecho,  
arrendada para destinarla a vivienda permanente  
dichos arrendamientos deberán inscribirse en el  
para sí o sus familiares en primer grado de consan-  
Registro de la Propiedad.

guinidad o por adopción o para su cónyuge en los  
supuestos de sentencia firme de separación, divor-

**Art. 8.º** *Cesión del contrato y subarriendo.*—1.

cio o nulidad matrimonial. La referida comunica-

El contrato no se podrá ceder por el arrendatario

ción deberá realizarse al arrendatario al menos con

sin el consentimiento escrito del arrendador. En dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. Si transcurridos tres meses a contar de la ex-

tinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el consanguinidad o por adopción o su cónyuge en subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

según los casos, el arrendatario podrá optar, en el El derecho del subarrendatario se extinguirá,



plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo pe- que subarrendó.

ríodo de hasta tres años, respetando, en lo demás, El precio del subarriendo no podrá exceder, en las condiciones contractuales existentes al tiempo ningún caso, del que corresponda al arrendamiento. de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indem-

## CAPÍTULO II

nizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir de la duración

hasta completar tres, salvo que la ocupación no del contrato

hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también

**Art. 9.º Plazo mínimo.**—1. La duración durarán tres años los arrendamientos de vivienda del arrendamiento será libremente pactada por las que el arrendatario haya concertado de buena fe partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el con la persona que parezca ser propietaria en vir-

día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará  
tud de un estado de cosas cuya creación sea impu-  
obligatoriamente por plazos anuales hasta que el  
table al verdadero propietario, sin perjuicio de la  
arrendamiento alcance una duración mínima de  
facultad de no renovación a que se refiere el apar-  
tres años, salvo que el arrendatario manifieste al  
tado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase  
arrendador, con treinta días de antelación como  
la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en  
mínimo a la fecha de terminación del contrato o de  
el artículo 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido  
cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no  
en juicio por el verdadero propietario, se estará a  
renovarlo.

lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código

El plazo comenzará a contarse desde la fecha  
Civil, además de que corresponda indemnizar los  
del contrato o desde la puesta del inmueble a dis-  
daños y perjuicios causados.

posición del arrendatario si ésta fuere posterior.

Corresponderá al arrendatario la prueba de la fe-

**Art. 10. Prórroga del contrato.**—1. Si lle-  
cha de la puesta a disposición.

gada la fecha de vencimiento del contrato, o de

2. Se entenderán celebrados por un año los cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos arrendamientos para los que no se haya estipulado como mínimo tres años de duración de aquél, nín-plazo de duración o éste sea indeterminado, sin guna de las partes hubiese notificado a la otra, al

## SESIÓN DÉCIMA

157

menos con treinta días de antelación a aquella rio de forma permanente en análoga relación de fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se afectividad a la de cónyuge, con independencia prorrogará necesariamente durante un año más.

de su orientación sexual, durante, al menos, los dos

2. Una vez inscrito el contrato de arrenda- años anteriores al desistimiento o abandono, salvo miento, el derecho de prórroga establecido en el que hubieran tenido descendencia en común, en artículo 9, así como la prórroga de un año a la que cuyo caso bastará la mera convivencia.

se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las con-

**Art. 13.** *Resolución del derecho del arren-*  
diciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

*dador.*—1. Si durante la duración del contrato

3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo el derecho del arrendador quedara resuelto por el de aplicación el régimen legal y convencional al que ejercicio de un retracto convencional, la apertura estuviera sometido.

de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de

**Art. 11.** *Desistimiento del contrato.*—El

sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de arrendatario podrá desistir del contrato de arrendación de compra, quedará extinguido el arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos

seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por

de la resolución del derecho del arrendado. En este cada año del contrato que reste por cumplir. Los caso continuará el arrendamiento por la duración períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a pac tada.

la parte proporcional de la indemnización.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida

**Art. 12.** *Desistimiento y vencimiento en caso*

en el apartado 4 del artículo 9.

*de matrimonio o convivencia del arrendatario.—1.*

2. Los arrendamientos otorgados por usu-

Si el arrendatario manifestase su voluntad de no fructuario, superficiario y cuantos tengan un aná- renovar el contrato o de desistir de él, sin el con- logo derecho de goce sobre el inmueble, se extin- sentimiento del cónyuge que conviviera con dicho guirán al término del derecho del arrendador, arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en además de por las demás causas de extinción que beneficio de dicho cónyuge.

resulten de lo dispuesto en la presente ley.

2. A estos efectos, podrá el arrendador re- querir al cónyuge del arrendatario para que mani-

**Art. 14.** *Enajenación de la vivienda arrenda-*

fieste su voluntad al respecto.

*da.*—1. El adquirente de una finca inscrita en el Efectuado el requerimiento, el arrendamiento Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo rá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrita.

crita, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión sin manifestación expresa de desistimiento o de no misión de la finca.

renovación, el arrendamiento podrá continuar en

2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del

Civil. Si el adquirente usare del derecho reconoci-  
cónyuge manifestando su voluntad de ser arrenda-  
do por el artículo citado, el arrendatario podrá  
tario.

exigir que se le deje continuar durante tres meses,

Si el contrato se extinguiera por falta de noti-  
desde que el adquirente le notifique fehaciente-  
ficación, el cónyuge quedará obligado al pago de  
mente su propósito, durante los cuales deberá sa-  
la renta correspondiente a dicho mes.

tisfacer la renta y demás cantidades que se deven-

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores  
guen al adquirente. Podrá exigir, además, al  
será también de aplicación en favor de la persona  
vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios  
que hubiera venido conviviendo con el arrendata-  
que se le causen.

158

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

**Art. 15.** *Separación, divorcio o nulidad del*  
de ellos será el beneficiario de la subrogación,  
*matrimonio del arrendatario.*—1. En los casos de  
regirá el orden de prelación establecido en el apar-  
nulidad del matrimonio, separación judicial o di-  
tado anterior, salvo en que los padres septuage-

vorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario narios serán preferidos a los descendientes. Entre podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada los descendientes y entre los ascendientes, tendrá cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispues- preferencia el más próximo en grado, y entre los to en la legislación civil que resulte de aplicación. hermanos, el de doble vínculo sobre el medio her- El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la mano.

vivienda arrendada de forma permanente o en un Los casos de igualdad se resolverán en favor plazo superior al plazo que reste por cumplir del de quien tuviera una minusvalía igual o superior al contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien del contrato.

tuviera mayores cargas familiares y, en última ins- 2. La voluntad del cónyuge de continuar en tancia, en favor del descendiente de menor edad, el el uso de la vivienda deberá ser comunicada al ascendiente de mayor edad o el hermano más jo- arrendador en el plazo de dos meses desde que fue ven.

notificada la resolución judicial correspondiente,



3. El arrendamiento se extinguirá si en el  
acompañando copia de dicha resolución judicial o  
plazo de tres meses desde la muerte del arrendata-  
de la parte de la misma que afecte al uso de la vi-  
rio el arrendador no recibe notificación por escrito  
vienda.

del hecho del fallecimiento, con certificado registral  
de defunción, y de la identidad del subrogado, in-

**Art. 16. Muerte del arrendatario.**—1. En dicando su parentesco con el fallecido y  
ofreciendo, caso de muerte del arrendatario, podrán subrogar-en su caso, un principio  
de prueba de que cumple

se en el contrato:

los requisitos legales para subrogarse. Si la extin-

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo  
ción se produce, todos los que pudieran suceder al  
del fallecimiento conviviera con él.

arrendatario, salvo los que renuncien a su opción

b) La persona que hubiera venido convi-  
notificándolo por escrito al arrendador en el plazo  
viendo con el arrendatario de forma permanente  
del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solida-  
en análoga relación de afectividad a la de cónyuge,  
riamente obligados al pago de la renta de dichos  
con indepen dencia de su orientación sexual, duran-  
tres meses.

te, al menos, los dos años anteriores al tiempo del



concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.  
hubiera producido con anterioridad.  
terior.

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minus-

### CAPÍTULO III

valía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer de la renta

grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al

**Art. 17. Determinación de la renta.**—1. La fallecimiento.

renta será la que libremente estipulen las partes.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse en los miento quedará extinguido.

siete primeros días del mes. En ningún caso podrá

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

## SESIÓN DÉCIMA

159

3. El pago se efectuará en el lugar y por el

Será válida la notificación efectuada por nota

procedimiento que acuerden las partes o, en su de-

en el recibo de la mensualidad del pago prece-

fecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

dente.

4. El arrendador queda obligado a entregar

al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubie-

**Art. 19.** *Elevación de renta por mejoras.*—1.

ra pactado que éste se realice mediante procedi-

La realización por el arrendador de obras de me-

mientos que acrediten el efectivo cumplimiento de

jora, transcurridos tres años de duración del con-

la obligación de pago por el arrendatario.

trato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a

El recibo o documento acreditativo que lo sus-

elegar la renta anual en la cuantía que resulte de

tituya deberá contener separadamente las cantida-

aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo

des abonadas por los distintos conceptos de los que

de interés legal del dinero en el momento de la ter-

se componga la totalidad del pago y, específica-

minación de las obras incrementado en tres puntos,

mente, la renta en vigor.

sin que pueda exceder el aumento del 20 por 100

Si el arrendador no hace entrega del recibo,

de la renta vigente en aquel momento.

serán de su cuenta todos los gastos que se originen

Para el cálculo del capital invertido, deberán

al arrendatario para dejar constancia del pago.

descontarse las subvenciones públicas obtenidas

5. En los contratos de arrendamiento podrá

para la realización de la obra.

acordarse libremente por las partes que, durante

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de

un plazo determinado, la obligación del pago de la

un edificio en régimen de propiedad horizontal, el

renta pueda reemplazarse total o parcialmente por

arrendador deberá repartir proporcionalmente en-

el compromiso del arrendatario de reformar o re-

tre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal

habilitar el inmueble en los términos y condiciones

efecto, las cuotas de participación que correspon-

pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrenda-

dan a cada una de aquéllas.

tario no podrá pedir en ningún caso compensación

En el supuesto de edificios que no se encuen-

adicional por el coste de las obras realizadas en el

tren en régimen de propiedad horizontal, el capital inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

artículo 23.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las

**Art. 18. Actualización de la renta.**—1. Durante las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la vigencia del contrato, la renta sólo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en los que conducen a su determinación y aportando la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes.

En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión

de rentas a los contratos.

**Art. 20.** *Gastos generales y de servicios indi-*

En caso de pacto expreso entre las partes *so-*  
*viduales.*—1. Las partes podrán pactar que los  
bre algún mecanismo de revisión de valores mone-  
gastos generales para el adecuado sostenimien-  
tarios que no detalle el índice o metodología de  
to del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y  
referencia, la renta se revisará para cada anualidad  
responsabilidades que no sean susceptibles de in-  
por referencia a la variación anual del Índice de  
dividualización y que correspondan a la vivienda  
Garantía de Competitividad a fecha de cada re-  
arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del  
visión, tomando como mes de referencia para la  
arrendatario.

revisión el que corresponda al último índice que  
En edificios en régimen de propiedad horizon-  
estuviera publicado en la fecha de revisión del con-  
tal tales gastos serán los que correspondan a la  
trato.

finca arrendada en función de su cuota de partici-  
2. La renta actualizada será exigible al arren-  
pación.

datario a partir del mes siguiente a aquel en que la

En edificios que no se encuentren en régimen parte interesada lo notifique a la otra parte por de propiedad horizontal, tales gastos serán los que escrito, expresando el porcentaje de alteración apli- se hayan asignado a la finca arrendada en función cado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, de su superficie.

la oportuna certificación del Instituto Nacional de

Para su validez, este pacto deberá constar por

Estadística.

escrito y determinar el importe anual de dichos gas-

160

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

tos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a

sean urgentes para evitar un daño inminente o una

tributos no afectará a la Administración.

incomodidad grave, y exigir de inmediato su impor-

2. Durante los tres primeros años de vigen-

te al arrendador.

cia del contrato, la suma que el arrendatario haya

4. Las pequeñas reparaciones que exija el

de abonar por el concepto a que se refiere el apar-

desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán

tado anterior, con excepción de los tributos, sólo

de cargo del arrendatario.



podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al

**Art. 22. Obras de mejora.**—1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por ta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del el arrendador de obras de mejora cuya ejecución artículo 18.

no pueda razonablemente diferirse hasta la conclu-

3. Los gastos por servicios con que cuente la sión del arrendamiento.

finca arrendada que se individualicen mediante

2. El arrendador que se proponga realizar aparatos contadores serán en todo caso de cuenta una de tales obras deberá notificar por escrito al del arrendatario.

arrendatario, al menos con tres meses de antela-

4. El pago de los gastos a que se refiere el ción, su naturaleza, comienzo, duración y coste presente artículo se acreditará en la forma prevista previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha en el artículo 17.4.

notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arren-

## CAPÍTULO IV

damiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no de los derechos podrán comenzar las obras. y obligaciones

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá de las Partes

drá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea pri-

**Art. 21. Conservación de la vivienda.**—1. El vado por causa de aquéllas, así como a la arrendador está obligado a realizar, sin derecho a indemnización de los gastos que las obras le obli-  
elear por ello la renta, todas las reparaciones que  
guen a efectuar.

sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso con-

**Art. 23. Obras del arrendatario.**—1. El  
venido, salvo cuando el deterioro de cuya repara-  
arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento se trate sea imputable al arrendatario a tenor  
to del arrendador, expresado por escrito, obras que  
de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del  
modifiquen la configuración de la vivienda o de los  
Código Civil.

accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo

La obligación de reparación tiene su límite en

2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dis-

puesto en el artículo 28.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el

2. Cuando la ejecución de una obra de contrato, el arrendador que no haya autorizado la servación no pueda razonablemente diferirse hasta realización de las obras podrá exigir, al concluir el la conclusión del arrendamiento, el arrendatario contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estará obligado a soportarla, aunque le sea muy estado anterior o conservar la modificación efec- molesta o durante ella se vea privado de una parte tuada, sin que éste pueda reclamar indemnización de la vivienda.

alguna.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de

Si, a pesar de lo establecido en el apartado 1

disminuirse la renta en proporción a la parte de la del presente artículo, el arrendatario ha realizado

vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

unas obras que han provocado una disminución de

3. El arrendatario deberá poner en conoci-

la estabilidad de la edificación o de la seguridad de

miento del arrendador, en el plazo más breve posi-

la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá

ble, la necesidad de las reparaciones que contempla

exigir de inmediato del arrendatario la reposición

el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos

de las cosas al estado anterior.

deberá facilitar al arrendador la verificación direc-

ta, por sí mismo o por los técnicos que designe, del

**Art. 24.** *Arrendatarios con discapacidad.*—1.

estado de la vivienda. En todo momento, y previa

El arrendatario, previa notificación escrita al arren-

comunicación al arrendador, podrá realizar las que

dador, podrá realizar en el interior de la vivienda

## SESIÓN DÉCIMA

161

aquellas obras o actuaciones necesarias para que

arrendada, para que sea inscribible la adquisición,

pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a

deberá el vendedor declararlo así en la escritura,

la discapacidad o a la edad superior a setenta años,

bajo la pena de falsedad en documento público.

tanto del propio arrendatario como de su cónyuge,

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre de la persona con quien conviva de forma permanente la vivienda arrendada, sobre los demás objetos anexo en análoga relación de afectividad, con indeclinables como accesorios de la vivienda por el carácter de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

servicios comunes del edificio ni provoquen una

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o disminución en su estabilidad o seguridad.

retracto cuando la vivienda arrendada se venda

2. El arrendatario estará obligado, al término conjuntamente con las restantes viviendas o locales no del contrato, a reponer la vivienda al estado de propiedad del arrendador que formen parte de un inmueble anterior, si así lo exige el arrendador.

mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mis-

**Art. 25.** *Derecho de adquisición preferen-*

mo comprador la totalidad de los pisos y locales  
*te.*—1. En caso de venta de la vivienda arrendada del inmueble.

da, tendrá el arrendatario derecho de adquisición  
Si en el inmueble sólo existiera una vivienda,  
preferente sobre la misma, en las condiciones pre-  
el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y re-  
vistas en los apartados siguientes.  
tracto previstos en este artículo.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho

8. No obstante lo establecido en los aparta-  
de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de  
dos anteriores, las partes podrán pactar la renuncia  
treinta días naturales, a contar desde el siguiente en  
del arrendatario al derecho de adquisición prefe-  
que se le notifique en forma fehaciente la decisión  
rente.

de vender la finca arrendada, el precio y las demás

En los casos en los que se haya pactado dicha  
condiciones esenciales de la transmisión.

renuncia, el arrendador deberá comunicar al arren-

Los efectos de la notificación prevenida en el  
datario su intención de vender la vivienda con una  
párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta  
antelación mínima de treinta días a la fecha de

días naturales siguientes a la misma.

formalización del contrato de compraventa.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo

## CAPÍTULO V

1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido la suspensión,

do en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así resolución y extinción

como cuando resultase inferior el precio efectivo de del contrato

la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto ca-

**Art. 26. *Habitabilidad de la vivienda.***—Cuantificará a los treinta días naturales, contados desde do la ejecución en la vivienda arrendada de obras el siguiente a la notificación que en forma fehaciente de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o

de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

documento en que fuere formalizada.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro del contrato y la suspensión de la obligación de derecho similar, excepto el retracto reconocido al pago de la renta.

condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al

**Art. 27.** *Incumplimiento de obligacio-*

tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

*nes.*—1. El incumplimiento por cualquiera de las

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las obligaciones resultantes del contrato los títulos de venta de viviendas arrendadas dará derecho a la parte que hubiere cumplido deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivas partes, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese



Civil.

162

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

2. Además, el arrendador podrá resolver  
tamente el inmueble al arrendador, la resolución  
de pleno derecho el contrato por las siguientes  
tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrenda-  
causas:

dor haya requerido judicial o notarialmente al

a) La falta de pago de la renta o, en su caso,  
arrendatario en el domicilio designado al efecto en  
de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya  
la inscripción, instándole al pago o cumplimiento,  
asumido o corresponda al arrendatario.

y éste no haya contestado al requerimiento en los

b) La falta de pago del importe de la fianza  
diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando  
o de su actualización.

la resolución de pleno derecho, todo ello por me-

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.  
dio del mismo juez o notario que hizo el requeri-  
d) La realización de daños causados dolosa-  
miento.

mente en la finca o de obras no consentidas por el

El título aportado al procedimiento registral,

arrendador cuando el consentimiento de éste sea  
junto con la copia del acta de requerimiento, de la  
necesario.

que resulte la notificación y que no se haya contes-

e) Cuando en la vivienda tengan lugar acti-  
tado por el requerido de pago o que se haya con-  
vidades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o  
testado aceptando la resolución de pleno derecho,  
ilícitas.

será título suficiente para practicar la cancelación

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada  
del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.  
de forma primordial a satisfacer la necesidad per-  
Si hubiera cargas posteriores que recaigan so-  
manente de vivienda del arrendatario o de quien  
bre el arrendamiento, será además preciso para su  
efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con  
cancelación justificar la notificación fehaciente a  
lo dispuesto en el artículo 7.

los titulares de las mismas, en el domicilio que obre

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá  
en el Registro, y acreditar la consignación a su fa-  
resolver el contrato por las siguientes causas:  
vor ante el mismo notario, de la fianza prestada

a) La no realización por el arrendador de las

por el arrendatario.

reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho

**Art. 28.** *Extinción del arrendamiento.*—El

que realice el arrendador en la utilización de la contrato de arrendamiento se extinguirá, además vivienda.

de por las restantes causas contempladas en el pre-

4. Tratándose de arrendamientos de finca

sente Título, por las siguientes:

urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si

a) Por la pérdida de la finca arrendada por

se hubiera estipulado en el contrato que el arren-

causa no imputable al arrendador.

damiento quedará resuelto por falta de pago de la

b) Por la declaración firme de ruina acorda-

renta y que deberá en tal caso restituirse inmedia-

da por la autoridad competente.

### TÍTULO III

#### **De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda**

**Art. 29.** *Enajenación de la finca arrendada.*—

**Art. 32.** *Cesión del contrato y subarrien-*

El adquirente de la finca arrendada quedará subro-

do.—1. Cuando en la finca arrendada se ejerza

gado en los derechos y obligaciones del arrendador,

una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

**Art. 30.** *Conservación, mejora y obras del*

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia

**Art. 31.** *Derecho de adquisición preferente.*—

de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apar-

este Título.

tado anterior.

## SESIÓN DÉCIMA

163

4. Tanto la cesión como el subarriendo de-

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo  
berán notificarse de forma fehaciente al arrenda-  
municipio, dentro de los seis meses siguientes a  
dor en el plazo de un mes desde que aquéllos se  
la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la  
hubieran concertado.

misma actividad a la que viniera estando dedicada,  
la indemnización comprenderá los gastos del tras-

**Art. 33. Muerte del arrendatario.**—En caso  
lado y los perjuicios derivados de la pérdida de  
de fallecimiento del arrendatario, cuando en el lo-  
clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en  
cal se ejerza una actividad empresarial o profesio-  
el local anterior, calculada con respecto a la habi-  
nal, el heredero o legatario que continúe el ejercicio  
da durante los seis primeros meses de la nueva  
de la actividad podrá subrogarse en los derechos y  
actividad.

obligaciones del arrendatario hasta la extinción del

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los contrato.

seis meses siguientes a la extinción del arrenda-

La subrogación deberá notificarse por escrito

miento una actividad diferente o no iniciara activi-

al arrendador dentro de los dos meses siguientes a

dad alguna, y el arrendador o un tercero desarro-

la fecha del fallecimiento del arrendatario.

llan en la finca dentro del mismo plazo la misma

actividad o una afín a la desarrollada por el arren-

**Art. 34.** *Indemnización al arrendatario.*—La

datario, la indemnización será de una mensualidad

extinción por transcurso del término convencio-

por año de duración del contrato, con un máximo

nal del arrendamiento de una finca en la que du-

de dieciocho mensualidades.

rante los últimos cinco años se haya venido ejer-

Se considerarán afines las actividades típica-

ciendo una actividad comercial de venta al

mente aptas para beneficiarse, aunque sólo en par-

público, dará al arrendatario derecho a una in-

te de la clientela captada por la actividad que ejer-

demnización a cargo del arrendador, siempre que

ció el arrendatario.

el arrendatario haya manifestado con cuatro me-

En caso de falta de acuerdo entre las partes  
ses de antelación a la expiración del plazo su vo-  
sobre la cuantía de la indemnización, la misma será  
luntad de renovar el contrato por un mínimo de  
fijada por el árbitro designado por aquéllas.  
cinco años más y por una renta de mercado. Se  
considerará renta de mercado la que al efecto

**Art. 35.** *Resolución de pleno derecho.*—El  
acuerden las partes; en defecto de pacto, la que,  
arrendador podrá resolver de pleno derecho el con-  
al efecto, determine el árbitro designado por las  
trato por las causas previstas en las letras *a)*, *b)*, *d)* partes.

y *e)* del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión

La cuantía de la indemnización se determina-  
o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto  
rá en la forma siguiente:

en el artículo 32.

## TÍTULO IV

### **Disposiciones comunes**

**Art. 36.** *Fianza.*—1. A la celebración del  
lo estipulado al efecto por las partes. A falta de  
contrato será obligatoria la exigencia y prestación  
pacto específico, lo acordado sobre actualización  
de fianza en metálico en cantidad equivalente a una  
de la renta se presumirá querido también para la

mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda y de actualización de la fianza.

viendas y de dos en el arrendamiento para uso

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser distinto del de vivienda.

ser restituido al arrendatario al final del arriendo,

2. Durante los tres primeros años de duración devengará el interés legal, transcurrido un mes de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización de la entrega de las llaves por el mismo sin que se actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

prorroga, el arrendador podrá exigir que la fianza

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía incrementada, o el arrendatario que disminuya, de garantía del cumplimiento por el arrendatario hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de sus obligaciones arrendaticias adicional a la renta vigente, según proceda, al tiempo de la fianza en metálico.

prórroga.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de

3. La actualización de la fianza durante el prestar fianza la Administración General del Estado período de tiempo en que el plazo pactado para



do, las Administraciones de las Comunidades Au-  
el arrendamiento exceda de tres años, se registrá por  
tónomas y las entidades que integran la Adminis-

164

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

tración Local, los organismos autónomos, las

**Art. 37.** *Formalización del arrendamiento.*—

entidades públicas empresariales y demás entes

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la

públicos vinculados o depen dientes de ellas, y las

formalización por escrito del contrato de arrenda-

Mutuas de Accidentes de Trabajo y En fer medades

miento.

Profesionales de la Seguridad Social en su función

En este caso, se hará constar la identidad de

pública de colaboración en la gestión de la Seguri-

los contratantes, la identificación de la finca arren-

dad Social, así como sus Centros y Entidades Man-

dada, la duración pactada, la renta inicial del con-

comunados, cuando la renta haya de ser satisfecha

trato y las demás cláusulas que las partes hubieran

con cargo a sus respectivos presupuestos.

libremente acordado.

## SESIÓN UNDÉCIMA

### CONTRATOS EN PARTICULAR II1

## I. SESIÓN TEÓRICA N.º 11

Explicación del tema 10: *Contratos en particular II.*

*Tema 10: contratos en Particular ii: arrendamiento de serVicios.—contrato de obra.—mandato.—sociedad.—fianza.*

## II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 (I)

### 1. actiVidad. calificación de contratos

*En clase el alumno deberá analizar los distintos supuestos que se enuncian a continuación y señalar de qué tipo de contrato se trata en cada caso.*

1. El banco X contrata a la presentadora Dña. Leticia para que conduzca la ceremonia de presentación de resultados de ese año.
2. Los hijos de la Dña. Ana encargan a una joyería que haga un anillo de ciertas características y de la medida de su madre porque van a regalárselo por sus 60 años.
3. Una compañía de auditores contrata con la empresa X que auditará sus cuentas durante los próximos tres años a cambio de un precio pactado en el contrato.
4. El Sr. Lloyd le encarga a un primo suyo que vive en Málaga que le busque una casa en la costa y que lleve a cabo los trámites necesarios para su compra.
5. D. Félix entrega por Navidad al portero de su casa dos botellas de vino que éste recibe encantado.
6. Dña. Lorenza va a dar una fiesta por su cumpleaños en un local que, además del espacio, le proporciona mesas, sillas y vasos, aunque ella tendrá que poner la comida.
7. Pedro y Juan abren un despacho de abogados para dar asesoramiento jurídico a sus clientes. Para hacer frente a los primeros gastos Pedro pone 3.000 Euros y Juan 10.000 Euros.
8. Don Enrique acuerda con Cacerías Talavera, S. L. que la empresa le

organizará el día 3 de febrero una cacería en la finca propiedad de Don Enrique por lo que este pagará 4.000 Euros.

9. El Sr. Rodríguez contrata con Pinturas Gómez, S. L. que le pinten las paredes de su casa.

1 Sesión elaborada por Yolanda Bergel Sainz de Baranda.

[165]

166

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

10. El Sr. Martínez contrata a la Srta. López, especialista en la pintura al tram-pantojo, para que decore con escenas de caza las paredes de su finca de Toledo.

2. actiVidad: Verdadero/falso

*El alumno deberá determinar en este cuadro si las afirmaciones realizadas son verdaderas o falsas:*

*Verdadero*

*Afirmación*

*o falso*

El contrato de prestación de servicios de carácter perpetuo es nulo.

El contratista que realiza una obra en cosa mueble tiene derecho a retenerla hasta que se le pague el precio convenido.

El contratista no es responsable del trabajo de las personas que subcontrata en la obra.

La LOE establece como regla general la responsabilidad solidaria de los agentes de la edificación.

Los socios de una sociedad civil son responsables mancomunados y subsidiarios de las deudas de la sociedad.

En el contrato de fianza el fiador no puede renunciar al beneficio de excusión.

Cuando el fiador paga la obligación principal tiene un derecho de regreso o reembolso contra el deudor principal.

La sustitución en el contrato de mandato es posible si no se prohíbe.

Cuando el mandatario actúa en nombre propio (sin declarar que lo hace en calidad de mandatario) los efectos del mandato se producen entre él y la persona con la que contrata.

Cuando el mandatario actúa en nombre del mandante los efectos del mandato se producen entre el mandatario y la persona con la que contrata.

### 3. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

#### *Supuesto 1. Contrato de mandato*

La sociedad portuguesa «Do Guincho» encargó a la compañía española «BarcoGestión» que vendiese en España el buque «RUM» por un precio de 400.000 euros. La compañía «BarcoGestión» encargó a su vez a Don Francisco

## SESIÓN UNDÉCIMA

167

que realizase gestiones en diversas provincias españolas para ese fin. Este submandato fue conocido y consentido por la sociedad portuguesa.

Don Francisco, después de realizar algunas gestiones infructuosas, le comu-

nica a Do Guincho la dificultad de encontrar un comprador a ese precio. A los pocos días, Don Francisco compró el buque para sí mismo por los 400.000 euros y así se lo comunica a Do Guincho, remitiéndole directamente dicha cantidad Don Francisco a la sociedad portuguesa. Sin embargo, inmediatamente después, revendió el buque en una cantidad equivalente a 700.000 euros.

La sociedad portuguesa enfadada porque piensa que Don Francisco ya conocía la posibilidad de vender el buque por 700.000 euros cuando lo compró, le reclama la diferencia entre los 400 y los 700.000 euros.

1. ¿Es válido el submandato de BarcoGestión a Don Francisco? Y, en caso

de serlo, ¿Puede Do Guincho revocar libremente el encargo encomendado a Don Francisco?

2. Considere las obligaciones del mandatario para con el mandante y si

Don Francisco se ha atendido a las instrucciones de Do Guincho.

3. Considere la validez de la compra del buque por parte de Don Francisco. Argumente jurídicamente su respuesta.
4. ¿Cree que debe prosperar la reclamación de los 300.000 Euros por parte de Do Guincho?
5. Imagine ahora un nuevo escenario. Don Francisco, consciente de que no va a poder llevar a cabo el encargo porque no encuentra comprador al precio que le ha indicado Do Guincho, decide renunciar al encargo asumido. En tales circunstancias, ¿podría reclamarle Do Guincho una indemnización?
6. Imagine ahora que Don Francisco, en vez de comprarlo para sí, lo vende en documento privado a una naviera por 500.000 Euros. ¿Es válida la venta? ¿Y si, a la vista de la dificultad de vender el buque por 400.000 Euros, concluye con esa naviera una venta por 320.000 Euros? ¿Qué consecuencias tendría? ¿Podría la sociedad portuguesa no cumplir el contrato por haber vendido Don Francisco el buque por menos dinero del mínimo que le impuso Do Guincho? ¿Puede Do Guincho, a pesar de las múltiples comunicaciones intercambiadas con Don Francisco sobre el encargo de la venta, alegar que no había otorgado a Don Francisco las facultades necesarias para llevarla a cabo?

*Preceptos aplicables: artículos 1.459, 1.709, 1.719, 1.721 CC.*

*Caso inspirado en las SSTS 3 de febrero de 1962 (RJ/1962/920), 14 de diciembre de 1987 (RJ/1987/9429), de 23 de marzo de 2006 (RJ/2006/1825) y SAP*

*Santa Cruz de Tenerife de 16 de septiembre de 2005 (RJ/2005/243105).*

#### *Supuesto 2. Contrato de sociedad civil*

Doña Elena, Don Pedro y Don Alberto son tres amigos muy aficionados a las motos y son muy manitas a la hora de arreglar motores y golpes por lo que deciden ponerse a trabajar juntos. Para ello firman un acuerdo en virtud del cual

van a ejercer la actividad de reparación de motocicletas y detallan las aportaciones que van a hacer para poder empezar con dicha actividad. Doña Elena y Don Pedro aportan cada uno el 25 por 100 del capital necesario, mientras que Don Alberto pone el restante 50 por 100 y actúa como administrador. Con lo

aportado (que se ingresa en una cuenta bancaria de la que son cotitulares) se adquieren los bienes y el material de equipo para abrir el taller.

Todo va bien en un principio y el taller de coches, que funciona de cara al público como «Taller Arregla Chapas», tiene bastante actividad. Pero dos años más tarde empiezan los problemas y Elena y Pedro se enfrentan con Don Alberto que se niega a rendir cuentas de la actividad del taller. Ante esta situación Elena y Pedro dejan de trabajar en el taller (en el que sin embargo Alberto sigue ejerciendo la misma actividad, ahora con su cuñado y usando los materiales y bienes de equipo del taller) e interponen demanda contra Don Alberto solicitando que se declarase (i) la existencia de una sociedad civil en la que participan Elena en un 25 por 100, Pedro en un 25 por 100 y Alberto en un 50 por 100; (ii) la obligación de Don Alberto de rendirles cuentas de la explotación del negocio y abonarle lo que les corresponda; y (iii) que se declare la disolución de la sociedad y la liquidación de la misma, debiéndose tasar los bienes y venderse en pública subasta repartiéndose el haber líquido en proporción a lo aportado.

Alberto contesta a la demanda señalando que el acuerdo entre los tres no constituye una sociedad civil sino una comunidad de bienes.

1. Determine si en este caso estamos ante una comunidad de bienes o una sociedad (y en su caso si tiene o no personalidad jurídica). ¿Qué consecuencias tendría que se tratara de una u otra?
2. En caso de que existiera una sociedad civil, ¿podrían dos socios instar su disolución?
3. Considere el tipo de contrato de que se trata si la actividad desplegada fuera una para la que se requiera titulación universitaria y colegiación. Por ejemplo, suponga que los tres amigos han estudiado odontología y quieren abrir una clínica dental ¿Qué requisitos serían necesarios en este caso para que los tres amigos constituyeran una sociedad dirigida a llevar a cabo esa actividad profesional?

*Preceptos aplicables: arts. 1665 y ss. CC y Ley de Sociedades Profesionales 2 .*

*El caso se inspira en la SSTS de 9 de febrero de 2007 (RJ/2007/941) y 7 de marzo de 2007 (RJ/2007/1530).*

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 (II)

1. actividad: calificación de contratos

*En clase el alumno deberá analizar los distintos supuestos y señalar de qué tipo de contrato se trata en cada caso.*

2 Véase el apartado «Materiales» de esta sesión.

## SESIÓN UNDÉCIMA

169

1. Los Sres. Martín del Rosal contratan clases de ballet para su hija con la prestigiosa profesora Dña. Paula Rosa.
2. Los mismos Sres. acuden a Disfraces Mat para adquirir el traje de ballet que la niña necesita para la función de fin de curso.
3. Don Pedro entrega a su hijo un reloj de pulsera RLX al terminar su carrera de Derecho.
4. Félix, que tiene intención de presentarse a las oposiciones al cuerpo de Notarios, contrata con Don Ernesto que este le preparará para el examen.
5. Un grupo de turistas chinos contrata a Doña Paloma para que les acompañe como guía turística durante los días que van a estar en Madrid.
6. Doña Agustina contrata a un ebanista para que restaure un mueble heredado de su familia que ha perdido una pata.
7. El piloto de carreras Fernando Alfonso encarga a Inífugos, S. L. que confeccione su mono de carreras.
8. Don Pedro acude a las rebajas de los almacenes Harrys para adquirir tres trajes que necesita para su trabajo como abogado.
9. Doña Ana le dice a Don Serafín que le alquile a su hijo su coche durante un fin de semana y que, si su hijo no le paga el precio, lo pagará ella.
10. Antonia contrata un catering para el bautizo de su hijo.
11. Lorenzo se va a estudiar a Madrid, aunque también trabajará para poder hacer frente a los gastos que ello supone. Lorenzo alquila una casa y el dueño,



a la vista de su juventud, le pide un aval de su padre para garantizar el pago de la renta.

2. actividad: Verdadero/falso

*El alumno deberá determinar en este cuadro si las afirmaciones realizadas son verdaderas o falsa:*

*Verdadero*

*Afirmación*

*o falso*

De acuerdo con el Código Civil el contrato de prestación de servicios puede ser oneroso o gratuito.

La reglas del contrato de obra contenidas en el Código Civil sólo pueden aplicarse a obra inmueble.

En un contrato de obra inmueble cuando la obra se ha contratado a precio alzado puede aumentarse el precio pactado si se pactan cambios que supongan un aumento de la obra.

La LOE cubre los daños materiales causados en el edificio, pero no otros daños.

Las aportaciones a sociedades civiles pueden consistir en dinero, bienes o trabajo.

Los socios de una sociedad civil son responsables solidarios de las deudas de la sociedad.

170

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Verdadero*

*Afirmación*

*o falso*

En el contrato de fianza, si el acreedor exige el pago al fiador antes de haber perseguido los bienes del deudor, el fiador puede, como regla, oponer el beneficio de excusión.

En el contrato de mandato el mandatario debe cumplir el encargo en interés del mandante.

El mandatario no incurre en responsabilidad si se atiene a las instrucciones del mandante.

Si el mandatario traspasa los límites del mandato será él el responsable frente a los terceros con los que contrata.

### 3. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

#### *Supuesto 1. Contrato de prestación de servicios*

Tras el fallecimiento de sus padres en enero de 2016 en un accidente de trá-

fico Doña María contrata los servicios de un abogado para que lleve a cabo las gestiones necesarias para reclamar a la aseguradora del coche que produjo el siniestro los daños que le ha producido a ella la muerte de sus progenitores.

Dicho abogado envía un burofax a la aseguradora que lo recibe el día 3 de mayo de 2016 solicitando tal indemnización de daños y comunicándole que, de no

recibirse, se interpondría la correspondiente demanda ante los tribunales. Ciertas desavenencias con dicho abogado en cuanto al importe de la indemnización que debe solicitarse llevan a Doña María a prescindir de sus servicios y a contratar a Don Sixto para ese propósito en septiembre de 2016.

Don Sixto mantiene varias conversaciones telefónicas con la aseguradora

para intentar que se abone la indemnización sin necesidad de acudir a los tribunales, que resultan infructuosas. En consecuencia, el día 13 de mayo de 2017

interpone demanda pidiendo que se condene a la compañía aseguradora a pagar la indemnización que le correspondía a Doña María por la muerte de sus padres.

La demanda es desestimada tanto en primera instancia como en apelación por

haber prescrito al haber transcurrido más de un año entre la presentación de la demanda y el último acto de interrupción de la prescripción<sup>3</sup>.

3 La mayoría de los derechos deben ser ejercitados dentro de un cierto plazo de tiempo ya que de no hacerse así, se pierde la facultad de ejercitarlos. La figura de la *prescripción* hace referencia a esa situación. La prescripción extintiva se basa en la necesidad de dotar de certidumbre a las situaciones y ofrecer seguridad jurídica e implica que, cuando el titular de un derecho no actúa diligen-

## SESIÓN UNDÉCIMA

171

1. ¿Qué tipo de contrato liga a un abogado con su cliente al que va a defender en la vía jurisdiccional? El abogado que se encarga de la defensa de los intereses del cliente en la vía jurisdiccional, ¿compromete una obligación de medios o de resultado?
2. ¿Qué deberes tiene el abogado para con su cliente? Y el cliente, ¿tiene algún deber con su abogado?
3. ¿Puede Doña María reclamar a D. Sixto el daño sufrido como consecuencia de la desestimación de la demanda? ¿Hay relación de causalidad entre el daño y el retraso en la presentación de la demanda? ¿Es evaluable el daño sufrido por Doña María?

*Preceptos aplicables: artículos 1.104 y 1.544 CC.*

*El caso se inspira en la STS de 1 de julio de 2016 (JUR/2016/3721) y SAP*

*Madrid de 12 de mayo de 2017 (JUR/2017/185540).*

### Supuesto 2. Contrato de obra

El día 20 de febrero de 2018 la promotora «El Salar» queda en el notario con todos los compradores de los 8 pisos del inmueble que ha construido para firmar los contratos de compraventas y entregar las llaves de los pisos.

En el otoño de ese año, con el comienzo de las lluvias, aparecen grandes

humedades en 6 de los 8 pisos entregados. En uno de los pisos, además, las

humedades han sido de tal calibre que ha afectado a los muebles, deteriorando una cómoda antigua y un armario de luna. Las humedades son los defectos más incómodos, pero también se han puesto de manifiesto otros defectos constructivos como son: (i) la inexistencia de barandillas de seguridad en las escaleras exteriores; (ii) defectos en la pintura de la fachada; (iii) falta de punto de luz e interruptor en el cuarto de contadores de agua; (iv) fisuras en el patio interior; y (v) defectos en la construcción de las cabezas de las chimeneas que impide que tiren correctamente.

temente y lo ejercita dentro del plazo previsto en la ley, dicho derecho se extingue. Ah derecho se ejercita —y siempre que pueda probarse de manera fehaciente que dicho

derecho ha sido ejercitado— aunque no se obtenga lo pretendido, se interrumpe el plazo de prescripción, que comienza a computarse de nuevo. Por ejemplo, el plazo de prescripción de los derechos de créditos es de 5 años (art. 1964 CC). Esto significa que si el deudor no paga voluntariamente una vez el 5 de enero de 2017, el acreedor tiene un plazo de 5 años para reclamar el pago, esto es, hasta el 5 de enero de 2022. Si no lo hace dentro de ese plazo su derecho de crédito prescribe y, por consiguiente, no podrá en el futuro reclamar nada al deudor. Ahora bien, si el acreedor reclama el pago por medios fehacientes (por ej. burofax, requerimiento notarial) al deudor, supongamos que el 3 de febrero de 2018, el plazo de prescripción de 5 años se interrumpe y vuelve a computarse de nuevo. Esto significa que, a partir del 3 de febrero de 2018, si el deudor no cumple su obligación, el acreedor dispone de un nuevo plazo de 5 años para reclamar el pago (hasta el 3 de febrero de 2023).

En el supuesto del caso práctico hay que tener en cuenta que el plazo para reclamar indemnización por daños derivados de responsabilidad extracontractual es de un año desde que la víctima tiene conocimiento del daño (art. 1968,2 CC).

172

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

A la vista de todo ello, en mayo de 2019 la Comunidad de Propietarios del

edificio quiere interponer demanda contra la promotora El Salar y los agentes de la edificación que corresponda para que se condene a los mismos solidariamente a reparar los defectos constructivos que han aparecido en el edificio, y subsidiariamente, en caso de incumplimiento, a que indemnicen por los daños sufridos y los gastos que deben de hacerse en las reparaciones.

1. Determine quién resulta responsable de los distintos vicios detectados.
2. Considere si se está dentro del plazo legal para interponer una demanda de responsabilidad con base en el artículo 17 de la LOE.
3. ¿Están cubiertos por la LOE todos los defectos constructivos descritos?

Y si no lo están, ¿pueden reclamarse por otra vía?

*Preceptos aplicables: CC y Ley de Ordenación de la Edificación.*

*El caso se inspira en las SSTs de 16 de enero de 2014 (RJ/2015/277) y de 17 de septiembre de 2015 (RJ/2015/4006).*

## IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 (I Y II)]

1. ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general; así se contempla en la Directiva El sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, co y, sin embargo, carece de una regulación acorde así como del patrimonio colectivo y privado, revis- con esta importancia.

ten un interés público».

Así, la tradicional regulación del suelo con-

Respondiendo a este orden de principios, la trasta con la falta de una configuración legal de la necesidad, por una parte, de dar continuidad a construcción de los edificios, básicamente estable- la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del cida a través del Código Civil y de una variedad de suelo y valoraciones, ordenando la construcción de normas cuyo conjunto adolece de serias lagunas en

los edificios, y de superar, por otra, la discrepancia la ordenación del complejo proceso de la edificación existente entre la legislación vigente y la realidad, tanto respecto a la identificación, obligación, por la insuficiente regulación actual del proceso de nes y responsabilidades de los agentes que intervienen en la edificación, así como de establecer el marco general en el mismo, como en lo que se refiere a las garantías para proteger al usuario.

edificios y, por último, el compromiso de fijar las Por otra parte, la sociedad demanda cada vez garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños, como una aportación más a la Ley la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bien- los Consumidores y Usuarios, son los motivos que estar de las personas, como la protección contra justifican sobradamente esta Ley de Ordenación de el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad la Edificación, cuyo contenido primordial es el si- para personas con movilidad reducida. En todo guiente:

caso, el proceso de la edificación, por su directa

1. El objetivo prioritario es regular el proceso de incidencia en la configuración de los espacios, incluso de la edificación actualizando y completando la aplicación siempre un compromiso de funcionalidad, configuración legal de los agentes que intervienen economía, armonía y equilibrio medioambiental en el mismo, fijando sus obligaciones para así esta-

## SESIÓN UNDÉCIMA

173

blecer las responsabilidades y cubrir las garantías de incurrancia de culpa, sin que pueda precisarse la influencia a los usuarios, en base a una definición de los requisitos de cada agente interviniente en el daño producido. requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.

2. Para ello, se define técnicamente el con-

A la figura del promotor se equiparan también el concepto jurídico de la edificación y los principios de las de gestor de cooperativas o de comunidades de esenciales que han de presidir esta actividad y se propietarios, u otras análogas que aparecen cada delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas vez con mayor frecuencia en la gestión económica

obras, tanto de nueva construcción como en edificios de la edificación.

cios existentes, a las que debe aplicarse.

#### 5. En cuanto a los plazos de responsabilidad

Ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la Ley establece los requisitos en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales no sólo en los requisitos técnicos de los consorcios derivados de una deficiente ejecución; todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios de funcionalidad y de seguridad de los edificios como o defectos que afecten a la habitabilidad y durante aquellos referentes a la habitabilidad.

Estos requisitos abarcan tanto los aspectos de

daños materiales en el edificio causados por vicios de funcionalidad y de seguridad de los edificios como o defectos que afecten a la habitabilidad y durante aquellos referentes a la habitabilidad.

diez años, por los que resulten de vicios o defectos

Se establece el concepto de proyecto, obligatorio-



que afecten a la seguridad estructural del edificio.  
rio para el desarrollo de las obras incluidas en el  
Las acciones para exigir responsabilidades  
ámbito de la Ley, precisando la necesaria coordi-  
prescriben en el plazo de dos años, al igual que las  
nación entre los proyectos parciales que puedan  
de repetición contra los agentes presuntamente res-  
incluirse, así como la documentación a entregar a  
ponsables.

los usuarios para el correcto uso y mantenimiento

6. Por lo que se refiere a las garantías la Ley  
de los edificios.

establece, para los edificios de vivienda, la suscrip-  
Se regula, asimismo, el acto de recepción de  
ción obligatoria por el constructor, durante el pla-  
obra, dada la importancia que tiene en relación con  
zo de un año, de un seguro de daños materiales o  
el inicio de los plazos de responsabilidad y de pres-  
de caución, o bien la retención por el promotor de  
cripción establecidos en la Ley.

un 5 por 100 del coste de la obra para hacer frente

3. Para los distintos agentes que participan  
a los daños materiales ocasionados por una defi-  
a lo largo del proceso de la edificación se enumeran  
ciente ejecución.

las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, de las que se derivan sus responsabilidades, vivienda la suscripción obligatoria por el promotor configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños condiciones de habitabilidad o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, las actividades del constructor se hace mención respectivamente.

especial a la figura del jefe de obra, así como a la Se fijan las normas sobre las garantías de sus- obligación de formalizar las subcontrataciones que suscripción obligatoria, así como los importes mínimos en su caso se establezcan.

mos de garantía para los tres supuestos de uno, tres Además la Ley delimita el ámbito de actuación y diez años, respectivamente.

nes que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución

ños en el supuesto de un año, y no podrán exceder de la obra, estableciendo claramente el ámbito es- del 1 por 100 del capital asegurado para los otros pecífico de su intervención, en función de su titu- dos supuestos.

lación habilitante.

Además, con el fin de evitar el fraude a los

4. La responsabilidad civil de los diferentes adquirentes se exigen determinados requisitos que agentes por daños materiales en el edificio se exige- acrediten la constitución del correspondiente segu- rá de forma personal e individualizada, tanto por ro para la inscripción de escrituras públicas y la actos propios, como por actos de otros agentes por liquidación de las sociedades promotoras.

los que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.

7. La Ley se completa con siete disposicio-

La responsabilidad se exigirá solidariamente nes adicionales. En la primera se establece que la cuando no pueda ser atribuida en forma individua- percepción de las cantidades anticipadas reguladas lizada al responsable del daño o cuando exista con- para las viviendas se amplíe a promociones de vi-

viendas en régimen de comunidades de propietarios o sociedades cooperativas.

digna y adecuada.

En la segunda disposición adicional se prevé

La regulación del proceso de la edificación no que la exigencia de la obligatoriedad de las garantías, sin embargo, actualizada y completa si la tías a las que se hace referencia en el artículo 19 de Ley no se refiriera a aquellos supuestos en que dicha Ley, se hará de forma escalonada en el tiempo cho proceso constructivo ha exigido la previa ex- para permitir que el sector vaya acomodándose a apropiación de bienes o derechos por vincularse a lo dispuesto en esta norma.

una finalidad u objetivo de utilidad pública o inte-

Así la garantía de diez años contra los daños res social. En este sentido, la Ley actualiza la regulación de un aspecto de la legislación de expropiación forzosa sin duda necesitada toda ella de una seguro decenal, será exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley para los edificios cuyo destino

tiempo, que presenta una significación cualificada principal sea el de vivienda. Posteriormente, y por y cuya puesta al día no debe demorarse, como es el Real Decreto, teniendo en cuenta las circunstancias ejercicio del derecho de reversión, derecho califica- del sector de la edificación y del sector asegurador, do por el Tribunal Constitucional como de confi- podrá establecerse la obligatoriedad de las demás guración legal.

garantías, es decir, del seguro de tres años que cu- bre los daños causados en los elementos construc- tivos o en las instalaciones que afecten a la habita-

## CAPÍTULO PRIMERO

bilidad o seguro trienal, y del seguro de un año que cubre los daños materiales por vicios o defectos de disPosiciones generales ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

**Artículo 1.º** *Objeto.*—1. Esta Ley tiene por En la tercera se exceptúa a los miembros de los objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos de lo dis- de la edificación, estableciendo las obligaciones y puesto en esta Ley en lo que se refiere a la delimi- responsabilidades de los agentes que intervienen en

tación de sus actuaciones en el ámbito de la De-  
dicho proceso, así como las garantías necesarias  
fensa.

para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin

En la cuarta se concreta la titulación académi-  
de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de  
ca y profesional de los Coordinadores de Seguridad  
los requisitos básicos de los edificios y la adecuada  
y Salud, en las obras de edificación.

protección de los intereses de los usuarios.

8. Mediante una disposición transitoria se

2. Las obligaciones y responsabilidades rela-  
establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las  
tivas a la prevención de riesgos laborales en las  
obras para cuyos proyectos se solicite licencia de  
obras de edificación se regirán por su legislación  
edificación a partir de la entrada en vigor de la  
específica.

misma. Por último, en la primera de las cuatro dis-

3. Cuando las Administraciones públicas y  
posiciones finales se invocan los preceptos a cuyo  
los organismos y entidades sujetos a la legislación  
amparo se ejerce la competencia del Estado en las  
de contratos de las Administraciones públicas ac-  
materias reguladas por la Ley; en la segunda se

túen como agentes del proceso de la edificación se autoriza al Gobierno para que en el plazo de dos regirán por lo dispuesto en la legislación de contra- años apruebe un Código Técnico de la Edificación tos de las Administraciones públicas y en lo no que desarrolle los requisitos básicos que deben contemplado en la misma por las disposiciones de cumplir los edificios relacionados en el artículo 3; esta Ley, a ex cepción de lo dispuesto sobre garan- en la tercera se insta al Gobierno para que adapte tías de suscripción obligatoria.

al Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa las modificaciones introducidas en la disposición

**Art. 2.º** *Ámbito de aplicación.*—1. Esta Ley adicional quinta, y en la cuarta determina la entra- es de aplicación al proceso de la edificación, enten- da en vigor de la Ley.

diendo por tal la acción y el resultado de construir La Ley, en definitiva, trata, dentro del marco un edificio de carácter permanente, público o pri- de competencias del Estado, de fomentar la calidad vado, cuyo uso principal esté comprendido en los incidiendo en los requisitos básicos y en las obliga- siguientes grupos:

ciones de los distintos agentes que se encargan de

- a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial desarrollar las actividades del proceso de la edificación en todas sus formas, docente y cultural. cación, para poder fijar las responsabilidades y las
- b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones

## SESIÓN UNDÉCIMA

175

(referido a la ingeniería de las telecomunicaciones);

- a.1) Utilización, de tal forma que la disposición del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; ción y las dimensiones de los espacios y la dotación forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería de las funciones previstas en el edificio.

nería y su explotación.

- a.2) Accesibilidad, de tal forma que se per-

- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos mita a las personas con movilidad y comunicación no estén expresamente relacionados en los grupos ción reducidas el acceso y la circulación por el anteriores.



edificio en los términos previstos en su normativa

2. Tendrán la consideración de edificación a específica.

los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán

a.3) Acceso a los servicios de telecomu-

un proyecto según lo establecido en el artículo 4,

nicación, audiovisuales y de información de acuer-

las siguientes obras:

do con lo establecido en su normativa específica.

a) Obras de edificación de nueva construc-

a.4) Facilitación para el acceso de los servi-

ción, excepto aquellas construcciones de escasa

cios postales, mediante la dotación de las instala-

entidad constructiva y sencillez técnica que no ten-

ciones apropiadas para la entrega de los envíos

gan, de forma eventual o permanente, carácter re-

postales, según lo dispuesto en su normativa espe-

sidencial ni público y se desarrollen en una sola

cífica.

planta.

b) Relativos a la seguridad:

b) Todas las intervenciones sobre los edifi-

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que

cios existentes, siempre y cuando alteren su confi-

no se produzcan en el edificio, o partes del mismo,

jeto cambiar los usos característicos del edificio.

*b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal*

c) Obras que tengan el carácter de interven-  
forma que los ocupantes puedan desalojar el edifi-  
ción total en edificaciones catalogadas o que dis-  
cio en condiciones seguras, se pueda limitar la ex-  
pongan de algún tipo de protección de carácter  
tensión del incendio dentro del propio edificio y de  
ambiental o histórico-artístico, regulada a través de  
los colindantes y se permita la actuación de los  
norma legal o documento urbanístico y aquellas  
equipos de extinción y res cate.

otras de carácter parcial que afecten a los elemen-

*b.3) Seguridad de utilización, de tal forma*

tos o partes objeto de protección.

que el uso normal del edificio no suponga riesgo

3. Se consideran comprendidas en la edificación de accidente para las personas.

ción sus instalaciones fijas y el equipamiento pro-

c) Relativos a la habitabilidad:

pio, así como los elementos de urbanización que

c.1) Higiene, salud y protección del medio

permanezcan adscritos al edificio.

ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones

aceptables de salubridad y estanqueidad en el am-

biente interior del edificio y que éste no deteriore

## CAPÍTULO II

el medio ambiente en su entorno inmediato, garan-

tizando una adecuada gestión de toda clase de re-

exigencias técnicas y administratiVas

siduos.

de la edificación

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma

que el ruido percibido no ponga en peligro la salud

**Art. 3.º** *Requisitos básicos de la edifica-*

*de las personas y les permita realizar satisfactoria-*

*ción.*—1. Con el fin de garantizar la seguridad de

mente sus actividades.

las personas, el bienestar de la sociedad y la pro-

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmi-

tección del medio ambiente, se establecen los si-  
co, de tal forma que se consiga un uso racional de  
guientes requisitos básicos de la edificación, que  
la energía necesaria para la adecuada utilización  
deberán satisfacerse, de la forma que reglamenta-  
del edificio.

riamente se establezca, en el proyecto, la construc-

c.4) Otros aspectos funcionales de los ele-  
ción, el mantenimiento, la conservación y el uso de  
mentos constructivos o de las instalaciones que  
los edificios y sus instalaciones, así como en las  
permitan un uso satisfactorio del edificio.

intervenciones que se realicen en los edificios exis-

2. El Código Técnico de la Edificación es el  
tentes:

marco normativo que establece las exigencias bási-

a) Relativos a la funcionalidad:

cas de calidad de los edificios de nueva construc-

176

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

ción y de sus instalaciones, así como de las inter-

c) El coste final de la ejecución material de  
venciones que se realicen en los edificios existentes,  
la obra.

de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del

d) La declaración de la recepción de la artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento obra con o sin reservas, especificando, en su caso, miento de los anteriores requisitos básicos. éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento. Una vez subsanados los mismos, se hará constar miento constituyen, a partir de la entrada en vigor en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se recepción.

apruebe el Código Técnico de la Edificación con-

e) Las garantías que, en su caso, se exijan al forme a lo previsto en la disposición final segunda constructor para asegurar sus responsabilidades. de esta Ley.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de El Código podrá completarse con las exigencias obra suscrito por el director de obra y el director de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente la ejecución de la obra.

traciones competentes y se actualizará periódica-

3. El promotor podrá rechazar la recepción

mente conforme a la evolución de la técnica y la de la obra por considerar que la misma no está demanda de la sociedad.

terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales.

**Art. 4.º Proyecto.**—1. El proyecto es el

En todo caso, el rechazo deberá ser motivado conjunto de documentos mediante los cuales se por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo definen y determinan las exigencias técnicas de las plazo para efectuar la recepción.

obras contempladas en el artículo 2. El proyecto

4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción habrá de justificar técnicamente las soluciones producción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta puestas de acuerdo con las especificaciones requeridas siguientes a la fecha de su terminación, acreditadas por la normativa técnica aplicable.

ditada en el certificado final de obra, plazo que se

2. Cuando el proyecto se desarrolle o contará a partir de la notificación efectuada por plete mediante proyectos parciales u otros documentos escrito al promotor. La recepción se entenderá támentos técnicos sobre tecnologías específicas o citamente producida si transcurridos treinta días

instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos desde la fecha indicada el promotor no hubiera ellos la necesaria coordinación sin que se produzca puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos

5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta

**Art. 5.º** *Licencias y autorizaciones administrativas.*—La construcción de edificios, la realización producida según lo previsto en el apartado anterior de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de

**Art. 7.º** *Documentación de la obra ejecutada.*—Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al

**Art. 6.º** *Recepción de la obra.*—1. La recepción debidamente aprobadas, será facilitado al

cepción de la obra es el acto por el cual el conspromotor por el director de obra para la formalizador, una vez concluida ésta, hace entrega de la zación de los correspondientes trámites administrativos al promotor y es aceptada por éste. Podrá trativos.

realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la

A dicha documentación se adjuntará, al metotalidad de la obra o fases completas y terminados, el acta de recepción, la relación identificativa das de la misma, cuando así se acuerde por las de los agentes que han intervenido durante el partes.

ceso de edificación, así como la relativa a las ins-

2. La recepción deberá consignarse en un trucciones de uso y mantenimiento del edificio y acta firmada, al menos, por el promotor y el consus instalaciones, de conformidad con la normativa tructor, y en la misma se hará constar:

que le sea de aplicación.

a) Las partes que intervienen.

Toda la documentación a que hace referencia

b) La fecha del certificado final de la totalidad los apartados anteriores, que constituirá el Libro dad de la obra o de la fase completa y terminada



del Edificio, será entregada a los usuarios finales de la misma.  
del edificio.

## SESIÓN UNDÉCIMA

177

### CAPÍTULO III

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicadores de la edificación

dos en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será

**Art. 8.º** *Concepto.*—Son agentes de la edificación de arquitecto.

cación todas las personas, físicas o jurídicas, que

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en dos en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención. carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las

**Art. 9.º** *El promotor.*—1. Será considerado disposiciones legales vigentes para cada profesión, promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, competencias específicas.

decide, impulsa, programa y financia, con recursos Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto propios o ajenos, las obras de edificación para sí o to la construcción de edificios comprendidos en el para su posterior enajenación, entrega o cesión a grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación terceros bajo cualquier título.

académica y profesional habilitante será la de ar-

2. Son obligaciones del promotor:

arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero

a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un técnico y vendrá determinada por las disposiciones derecho que le faculte para construir en él.

legales vigentes para cada profesión, de acuerdo

b) Facilitar la documentación e información con sus especialidades y competencias específicas. previa necesaria para la redacción del proyecto, así

Idénticos criterios se seguirán respecto de los como autorizar al director de obra las posteriores

proyectos de obras a las que se refieren los aparta-  
modificaciones del mismo.

dos 2. b) y 2. c) del artículo 2 de esta Ley.

c) Gestionar y obtener las preceptivas licen-

En todo caso y para todos los grupos, en los  
cias y autorizaciones administrativas, así como  
aspectos concretos correspondientes a sus especia-  
suscribir el acta de recepción de la obra.

lidades y competencias específicas, y en particular

d) Suscribir los seguros previstos en el ar-  
respecto de los elementos complementarios a que  
título 19.

se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asi-

e) Entregar al adquirente, en su caso, la do-  
mismo intervenir otros técnicos titulados del ámbi-  
cumentación de obra ejecutada, o cualquier otro  
to de la arquitectura o de la ingeniería, suscribién-  
documento exigible por las Administraciones com-  
do los trabajos por ellos realizados y coordinados  
petentes.

por el proyectista. Dichas intervenciones especiali-  
zadas serán preceptivas si así lo establece la dispo-

**Art. 10. El proyectista.**—1. El proyectista  
sición legal reguladora del sector de actividad de  
es el agente que, por encargo del promotor y con

que se trate.

sujeción a la normativa técnica y urbanística co-

b) Redactar el proyecto con sujeción a la

correspondiente, redacta el proyecto.

normativa vigente y a lo que se haya establecido en

Podrán redactar proyectos parciales del pro-

el contrato y entregarlo, con los visados que en su

yecto, o partes que lo complementen, otros técni-

caso fueran preceptivos.

cos, de forma coordinada con el autor de éste.

c) Acordar, en su caso, con el promotor la

Cuando el proyecto se desarrolle o complete

contratación de colaboraciones parciales.

mediante proyectos parciales u otros documentos

técnicos según lo previsto en el apartado 2 del ar-

**Art. 11. El constructor.**—1. El constructor

título 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la

es el agente que asume, contractualmente ante el

titularidad de su proyecto.

promotor, el compromiso de ejecutar con medios

2. Son obligaciones del proyectista:

humanos y materiales, propios o ajenos, las obras

a) Estar en posesión de la titulación académica

o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al

mica y profesional habilitante de arquitecto, archi-

contrato.

tecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según

2. Son obligaciones del constructor:

corresponda, y cumplir las condiciones exigibles

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto,

para el ejercicio de la profesión. En caso de per-

a la legislación aplicable y a las instrucciones del

sonas jurídicas, designar al técnico redactor del

director de obra y del director de la ejecución de la

proyecto que tenga la titulación profesional habili-

obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el pro-

tante.

yecto.

178

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

b) Tener la titulación o capacitación profe-

grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación

sional que habilita para el cumplimiento de las

habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico,

condiciones exigibles para actuar como construc-

ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada

tor.

por las disposiciones legales vigentes para cada

c) Designar al jefe de obra que asumirá la

profesión, de acuerdo con sus especialidades y

representación técnica del constructor en la obra y competencias específicas.

que por su titulación o experiencia deberá tener la

Idénticos criterios se seguirán respecto de las

capacitación adecuada de acuerdo con las caracte-

obras a las que se refieren los apartados 2. b) y 2. c)

rísticas y la complejidad de la obra.

del artículo 2 de esta Ley.

d) Asignar a la obra los medios humanos y

b) Verificar el replanteo y la adecuación de

materiales que su importancia requiera.

la cimentación y de la estructura proyectadas a las

e) Formalizar las subcontrataciones de de-

características geotécnicas del terreno.

terminadas partes o instalaciones de la obra dentro

c) Resolver las contingencias que se produz-

de los límites establecidos en el con trato.

can en la obra y consignar en el Libro de Órdenes

f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo

y Asistencias las instrucciones pre cisas para la co-

y el acta de recepción de la obra.

rrecta interpretación del pro yecto.

g) Facilitar al director de obra los datos ne-

d) Elaborar, a requerimiento del promotor o

cesarios para la elaboración de la documentación

con su conformidad, eventuales modificaciones del de la obra ejecutada.

proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la

h) Suscribir las garantías previstas en el ar-obra siempre que las mismas se adapten a las dis-título 19.

posiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del pro yecto.

**Art. 12.** *El director de obra.*—1. El director

e) Suscribir el acta de replanteo o de co-de obra es el agente que, formando parte de la di-mienzo de obra y el certificado final de obra, así-rección facultativa, dirige el desarrollo de la obra como conformar las certificaciones parciales y la en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y liquidación final de las unidades de obra ejecuta-medioambientales, de conformidad con el proyecto das, con los visados que en su caso fueran precep-que la define, la licencia de edificación y demás tivos.

autorizaciones preceptivas y las condiciones del

f) Elaborar y suscribir la documentación de contrato, con el objeto de asegurar su adecuación la obra ejecutada para entregarla al promotor, con al fin propuesto.

los visados que en su caso fueran preceptivos.

2. Podrán dirigir las obras de los proyectos

g) Las relacionadas en el artículo 13, en  
parciales otros técnicos, bajo la coordinación del  
aquellos casos en los que el director de la obra y el  
director de obra.

director de la ejecución de la obra sea el mismo

3. Son obligaciones del director de obra:

profesional, si fuera ésta la opción elegida, de con-

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según  
corresponda y cumplir las condiciones exigibles  
**Art. 13.** *El director de la ejecución de la*

para el ejercicio de la profesión. En caso de persona jurídica, designar al técnico director de obra  
el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la

En el caso de la construcción de edificios para  
ejecución material de la obra y de controlar cual-  
los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del

En el caso de la construcción de edificios para  
ejecución material de la obra y de controlar cual-  
los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del

En el caso de la construcción de edificios para  
ejecución material de la obra y de controlar cual-  
los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del

En el caso de la construcción de edificios para  
ejecución material de la obra y de controlar cual-  
los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del

En el caso de la construcción de edificios para  
ejecución material de la obra y de controlar cual-  
los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del

En el caso de la construcción de edificios para  
ejecución material de la obra y de controlar cual-  
los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del



tativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

habilitante será la de arquitecto.

2. Son obligaciones del director de la ejecu-

Cuando las obras a realizar tengan por objeto  
ción de la obra:

la construcción de las edificaciones indicadas en el

a) Estar en posesión de la titulación acadé-

grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación

mica y profesional habilitante y cumplir las condi-

habilitante, con carácter general, será la de ingenie-

ciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En

ro, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá deter-

caso de personas jurídicas, designar al técnico di-

minada por las disposiciones legales vigentes para

rector de la ejecución de la obra que tenga la titu-

cada profesión, de acuerdo con sus especialidades

lación profesional habilitante.

y competencias específicas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto

Cuando las obras a realizar tengan por objeto

la construcción de edificios para los usos indicados

la construcción de las edificaciones indicadas en el

en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titu-

## SESIÓN UNDÉCIMA

179

lación académica y profesional habilitante será la

3. Son obligaciones de las entidades y de los  
de arquitecto técnico.

laboratorios de control de calidad:

Será ésta, asimismo, la titulación habilitante

a) Prestar asistencia técnica y entregar los  
para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por  
resultados de su actividad al agente autor del encar-  
arquitectos.

go y, en todo caso, al responsable técnico de la re-

En los demás casos la dirección de la ejecución  
cepción y aceptación de los resultados de la asisten-  
de la obra puede ser desempeñada, indistintamen-  
cia, ya sea el director de la ejecución de las obras, o  
te, por profesionales con la titulación de arquitecto,  
el agente que corresponda en las fases de proyecto,  
arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

la ejecución de las obras y la vida útil del edificio.

b) Verificar la recepción en obra de los pro-

b) Justificar que tienen implantado un siste-  
ductos de construcción, ordenando la realización  
ma de gestión de la calidad que define los procedi-

de ensayos y pruebas precisas.

mientos y métodos de ensayo o inspección que

c) Dirigir la ejecución material de la obra

utiliza en su actividad y que cuentan con capaci-

comprobando los replanteos, los materiales, la co-

dad, personal, medios y equipos adecuados.

correcta ejecución y disposición de los elementos

constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con

**Art. 15.** *Los suministradores de produc-*

el proyecto y con las instrucciones del director de

trabajos.—1. Se consideran suministradores de pro-

obra.

ductos los fabricantes, almacenistas, importadores

d) Consignar en el Libro de Órdenes y Asis-

o vendedores de productos de construcción.

tencias las instrucciones precisas.

2. Se entiende por producto de construcción

e) Suscribir el acta de replanteo o de comien-

aquel que se fabrica para su incorporación perma-

zo de obra y el certificado final de obra, así como

nente en una obra incluyendo materiales, elemen-

elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la

tos semielaborados, componentes y obras o parte

liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

de las mismas, tanto terminadas como en proceso

f) Colaborar con los restantes agentes en la de ejecución.

elaboración de la documentación de la obra eje-

3. Son obligaciones del suministrador:

cutada, aportando los resultados del control rea-

a) Realizar las entregas de los productos de lizado.

acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiéndole de su origen, identidad y calidad, así

**Art. 14.** *Las entidades y los laboratorios de como del cumplimiento de las exigencias que, en su control de calidad de la edificación.—1. Son entidades, establezca la normativa técnica aplicable.*

dades de control de calidad de la edificación aque-

b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones capacitadas para prestar asistencia técnica en nes de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación laciones de acuerdo con el proyecto y la normativa de la obra ejecutada.

aplicable. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presen-

**Art. 16.** *Los propietarios y los usuarios.*—1.

tación de una declaración responsable en la que se  
Son obligaciones de los propietarios conservar en  
declare que cumple con los requisitos técnicos exi-  
buen estado la edificación mediante un adecuado  
gidos reglamentariamente ante el organismo com-  
uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y  
petente de la Comunidad Autónoma en la que  
transmitir la documentación de la obra ejecutada  
tenga su domicilio social o profesional.  
y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son laboratorios de ensayos para el con-

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o  
trol de calidad de la edificación los capacitados  
no propietarios, la utilización adecuada de los edi-  
para prestar asistencia técnica, mediante la realiza-  
ficios o de parte de los mismos de conformidad con  
ción de ensayos o pruebas de servicio de los mate-  
las instrucciones de uso y mantenimiento, conteni-  
riales, sistemas o instalaciones de una obra de edi-  
das en la documentación de la obra ejecutada.

ficación. Para el ejercicio de su actividad en todo  
el territorio español será suficiente con la presen-  
tación de una declaración responsable por cada

**CAPÍTULO IV**

uno de sus establecimientos físicos desde los que presta sus servicios en la que se declare que éstos resPonsabilidades y garantías cumplen con los requisitos técnicos exigidos reglamentariamente, ante los organismos competentes

**Art. 17.** *Responsabilidad civil de los agentes*

de la Comunidad Autónoma correspondiente.

*que intervienen en el proceso de la edificación.—1.*

180

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrectas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el ción o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que proceso de la edificación responderán frente a los pudieran ejercer contra sus autores.

propietarios y los terceros adquirentes de los edifi-

6. El constructor responderá directamente cios o parte de los mismos, en el caso de que sean de los daños materiales causados en el edificio por objeto de división, de los siguientes daños materiales vicios o defectos derivados de la impericia, falta de ocasionados en el edificio dentro de los plazos incapacidad profesional o técnica, negligencia o incados, contados desde la fecha de recepción de la

cumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

de obra y demás personas físicas o jurídicas que de

a) Durante diez años, de los daños materiales dependan.

les causados en el edificio por vicios o defectos que

Cuando el constructor subcontrate con otras

afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los

personas físicas o jurídicas la ejecución de determi-

forjados, los muros de carga u otros elementos es-

nadas partes o instalaciones de la obra, será direc-

tructurales, y que comprometan directamente la

tamente responsable de los daños materiales por

resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la

b) Durante tres años, de los daños materiales

repetición a que hubiere lugar.

causados en el edificio por vicios o defectos de

Asimismo, el constructor responderá directa-

los elementos constructivos o de las instalaciones

mente de los daños materiales causados en el edifi-

que ocasionen el incumplimiento de los requisitos

cio por las deficiencias de los productos de cons-

de habitabilidad del apartado 1, letra c), del ar-

trucción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio

título 3.

de la repetición a que hubiere lugar.

El constructor también responderá de los da-

7. El director de obra y el director de la eje-

ños materiales por vicios o defectos de ejecución

cución de la obra que suscriban el certificado final

que afecten a elementos de terminación o acabado

de obra serán responsables de la veracidad y exac-

de las obras dentro del plazo de un año.

titud de dicho documento.

2. La responsabilidad civil será exigible en

Quien acepte la dirección de una obra cuyo

forma personal e individualizada, tanto por actos

proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las

u omisiones propios, como por actos u omisiones

responsabilidades derivadas de las omisiones, defi-

de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se

ciencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio

deba responder.

de la repetición que pudiere corresponderle frente

3. No obstante, cuando no pudiera indivi-

al proyectista.

dualizarse la causa de los daños materiales o que-

Cuando la dirección de obra se contrate de

dase debidamente probada la concurrencia de cul-



manera conjunta a más de un técnico, los mismos pas sin que pudiera precisarse el grado de responderán solidariamente sin perjuicio de la intervención de cada agente en el daño producido, tribución que entre ellos corresponda.

la responsabilidad se exigirá solidariamente.

8. Las responsabilidades por daños no serán

En todo caso, el promotor responderá solidariamente a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron los posibles adquirentes de los daños materiales en ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto el edificio ocasionados por vicios o defectos de de tercero o por el propio perjudicado por el daño. construcción.

9. Las responsabilidades a que se refiere este

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan administrativas que en cada caso procedan, la zan al vendedor de los edificios o partes edificadas responsabilidad del promotor que se establece en frente al comprador conforme al contrato de compra-esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas suscrita entre ellos, a los artículos 1.484 y

dicas que, a tenor del contrato o de su intervención siguientes del Código Civil y demás legislación decisoria en la promoción, actúen como tales pro-aplicable a la compraventa.

motores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u

**Art. 18.** *Plazos de prescripción de las acciones.*—1. Las acciones para exigir la responsa-  
otras figuras análogas.

nes.—1. Las acciones para exigir la responsa-

5. Cuando el proyecto haya sido contratado  
bilidad prevista en el artículo anterior por da-  
conjuntamente con más de un proyectista, los mis-  
ños materiales dimanantes de los vicios o defectos,  
mos responderán solidariamente.

prescribirán en el plazo de dos años a contar desde

Los proyectistas que contraten los cálculos,  
que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las  
estudios, dictámenes o informes de otros profesio-  
acciones que puedan subsistir para exigir respon-  
nales, serán directamente responsables de los daños  
sabilidades por incumplimiento contractual.

## SESIÓN UNDÉCIMA

181

2. La acción de repetición que pudiese co-

falta de pago de las siguientes fracciones de prima  
no responder a cualquiera de los agentes que intervie-  
no dará derecho al asegurador a resolver el contra-  
nen en el proceso de edificación contra los demás,  
to, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del  
o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el  
asegurador suspendida, ni éste liberado de su obli-  
plazo de dos años desde la firmeza de la resolución  
gación, caso de que el asegurado deba hacer efec-  
judicial que condene al responsable a indemnizar  
tiva la garantía.

los daños, o a partir de la fecha en la que se hubie-

c) No será de aplicación la normativa regu-  
ra procedido a la indemnización de forma extraju-  
ladora de la cobertura de riesgos extraordinarios  
dicial.

sobre las personas y los bienes contenida en el ar-  
tículo 4 de la Ley 21/1990, de 19 de diciembre.

**Art. 19.** *Garantías por daños materiales oca-*

3. Los seguros de caución reunirán las si-  
*sionados por vicios y defectos de la construcción.—1.*  
guientes condiciones:

El régimen de garantías exigibles para las obras de

a) Las señaladas en los apartados 2. a) y 2. b)  
edificación comprendidas en el artículo 2 de esta

de este artículo. En relación con el apartado 2. a), Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad los asegurados serán siempre los sucesivos adquisidores que se establezca en aplicación de la disposiciones del edificio o de parte del mismo.

ción adicional segunda, teniendo como referente a

b) El asegurador asume el compromiso de las siguientes garantías:

indemnizar al asegurado al primer requerimiento.

a) Seguro de daños materiales, seguro de

c) El asegurador no podrá oponer al asegurador o garantía financiera, para garantizar, durante las excepciones que puedan corresponderle durante un año, el resarcimiento de los daños materiales contra el tomador del seguro.

materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten

4. Una vez tomen efecto las coberturas del

a elementos de terminación o acabado de las obras, seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato que podrá ser sustituido por la retención por el monto de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo prometido de un 5 por 100 del importe de la ejecución de duración previsto en el apartado 1 de este artículo material de la obra.

título.

b) Seguro de daños materiales, seguro de

5. El importe mínimo del capital asegurado

caución o garantía financiera, para garantizar, du-  
será el siguiente:

rante tres años, el resarcimiento de los daños cau-

a) El 5 por 100 del coste final de la ejecución

sados por vicios o defectos de los elementos cons-  
material de la obra, incluidos los honorarios pro-

tructivos o de las instalaciones que ocasionen el

fesionales, para las garantías del apartado 1. a) de

incumplimiento de los requisitos de habitabilidad

este artículo.

del apartado 1, letra c), del artículo 3.

b) El 30 por 100 del coste final de la ejecu-

c) Seguro de daños materiales, seguro de

ción material de la obra, incluidos los honora rios

caución o garantía financiera, para garantizar, du-

profesionales, para las garantías del apartado 1. b)

rante diez años, el resarcimiento de los daños ma-

de este artículo.

teriales causados en el edificio por vicios o defec-

c) El 100 por 100 del coste final de la ejecu-

tos que tengan su origen o afecten a la cimentación,

ción material de la obra, incluidos los honora rios

los soportes, las vigas, los forjados, los muros de

profesionales, para las garantías del apartado 1. c) carga u otros elementos estructurales, y que com- de este artículo.

prometan directamente la resistencia mecánica y

6. El asegurador podrá optar por el pago de estabilidad del edificio.

la indemnización en metálico que corresponda a la

2. Los seguros de daños materiales reunirán valoración de los daños o por la reparación de los las condiciones siguientes: mismos.

a) Tendrá la consideración de tomador del

7. El incumplimiento de las anteriores nor- seguro el constructor en el supuesto a) del apartado mas sobre garantías de suscripción obligatoria 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo implicará, en todo caso, la obligación de respon- apartado, y de asegurados el propio promotor y los der personalmente al obligado a suscribir las ga- sucesivos adquirentes del edificio o de parte del rantías.

mismo. El promotor podrá pactar expresamente

8. Para las garantías a que se refiere el apar- con el constructor que éste sea tomador del seguro tado 1. a) de este artículo no serán admisibles cláu-

por cuenta de aquél.

sulas por las cuales se introduzcan franquicias o

b) La prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra. No obstante, en el caso de que se hubiera pactado el fraccionamiento del pago, la prima deberá estar pagada en los períodos siguientes a la fecha de recepción, la que se refieren los apartados 1. b) y 1. c) de este artículo.

En el caso de que en el contrato de seguro a

se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada

182

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

título se establezca una franquicia, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada

unidad registral.

1. Las personas físicas y jurídicas que pro-

9. Salvo pacto en contrario, las garantías a favor de los propietarios de toda clase de viviendas, que se refiere esta Ley no cubrirán:

incluidas las que se realicen en régimen de comu-

a) Los daños corporales u otros perjuicios a la salud de propietarios o sociedad cooperativa, y que económicos distintos de los daños materiales que

pretendan obtener de los adquirentes entregas de  
garantiza la Ley.

dinero para su construcción, deberán cumplir las

b) Los daños ocasionados a inmuebles con-  
condiciones siguientes:

tiguos o adyacentes al edificio.

a) Garantizar, desde la obtención de la licen-

c) Los daños causados a bienes muebles si-  
cia de edificación, la devolución de las cantidades  
tuados en el edificio.

entregadas más los intereses legales, mediante con-

d) Los daños ocasionados por modificacio-  
trato de seguro de caución suscrito con entidades  
nes u obras realizadas en el edificio después de la  
aseguradoras debidamente autorizadas para ope-  
recepción, salvo las de subsanación de los defectos  
rar en España, o mediante aval solidario emitido  
observados en la misma.

por entidades de crédito debidamente autorizadas,

e) Los daños ocasionados por mal uso o fal-  
para el caso de que la construcción no se inicie o  
ta de mantenimiento adecuado del edificio.

no llegue a buen fin en el plazo convenido para la

f) Los gastos necesarios para el manteni-  
entrega de la vivienda.



miento del edificio del que ya se ha hecho la recep-

b) Percibir las cantidades anticipadas por los  
ción.

adquirentes a través de entidades de crédito en las

g) Los daños que tengan su origen en un  
que habrán de depositarse en cuenta especial, con  
incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de  
separación de cualquier otra clase de fondos perte-  
las instalaciones propias del edificio.

necientes al promotor, incluido el supuesto de co-

h) Los daños que fueran ocasionados por  
comunidades de propietarios o sociedad cooperativa,  
caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por  
y de las que únicamente podrá disponer para las  
el propio perjudicado por el daño.

atenciones derivadas de la construcción de las vi-

i) Los siniestros que tengan su origen en par-  
viendas. Para la apertura de estas cuentas o depó-  
tes de la obra sobre las que haya reservas recogidas  
sitios la entidad de crédito, bajo su responsabilidad,  
en el acta de recepción, mientras que tales reservas  
exigirá la garantía a que se refiere la condición  
no hayan sido subsanadas y las subsanaciones que-  
anterior.

den reflejadas en una nueva acta suscrita por los

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del día.

des aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del día.

**Art. 20.** *Requisitos para la escrituración e inscripción.*—1. No se autorizarán ni se inscribirán

Dos. Requisitos de las garantías.

en el Registro de la Propiedad escrituras públicas

1. Para que un contrato de seguro de construcción pueda servir como garantía de las cantidades que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite anticipadas en la construcción y venta de viviendas y testimonie la constitución de las garantías a que deberá cumplir los siguientes requisitos:

se refiere el artículo 19.

a) Se suscribirá una póliza de seguro indivi-

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos dual por cada adquirente, en la que se identifique de prescripción de las acciones a que se refiere el el inmueble para cuya adquisición se entregan de artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil forma anticipada las cantidades o los efectos co-la hoja abierta al promotor indivi dual ni se inscri-

merciales.

birá la liquidación de las sociedades promotoras

b) La suma asegurada incluirá la cuantía

sin que se acredite previamente al Registrador la total de las cantidades anticipadas en el contrato constitución de las garantías establecidas por esta de compraventa, de adhesión a la promoción o fase Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones de la cooperativa o instrumento jurídico equivalentes que hubieran promovido.

te, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

ga de la vivienda por el promotor.

c) Será tomador del seguro el promotor, a

**1.<sup>a</sup>** *Percepción de cantidades a cuenta del pre-*

quien le corresponderá el pago de la prima por

*cio durante la construcción.*—Uno. Obligaciones todo el período de seguro hasta la elevación a es-

#### SESIÓN UNDÉCIMA

183

critura pública del contrato de compraventa, de

l) En todo lo no específicamente dispuesto,

adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o le será de aplicación la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

bre, de Contrato de Seguro.

d) Corresponde la condición de asegurado al

2. Para que un aval pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas deberá cumplir los siguientes requisitos:

ción y venta de viviendas deberá cumplir los siguientes requisitos:

e) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle

rado las excepciones que puedan corresponderle

a) Deberá emitirse y mantenerse en vigor contra el tomador del seguro. La falta de pago de la prima por el promotor no será, en ningún caso, excepción oponible.

praventa, de adhesión a la promoción o fase de la

f) La duración del contrato no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción incluidos los impuestos aplicables, incrementada en y entrega de las viviendas. En caso de que se con-

el interés legal del dinero desde la entrega efectiva ceda prórroga para la entrega de las viviendas, el del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de promotor podrá prorrogar el contrato de seguro la vivienda por el promotor.

mediante el pago de la correspondiente prima,

b) En caso de que la construcción no se iniciando debiendo informar al asegurado de dicha pró- cie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, rroga.

el beneficiario, siempre que haya requerido de

g) La entidad aseguradora podrá comprobar manera fehaciente al promotor para la devolución durante la vigencia del seguro los documentos y lución de las cantidades entregadas a cuenta, in- datos del promotor-tomador que guarden relación cluidos los impuestos aplicables, y sus intereses, y con las obligaciones contraídas frente a los asegu- éste en el plazo de treinta días no haya procedido rados.

a su devolución, podrá exigir al avalista el abono

h) En caso de que la construcción no se inici de dichas cantidades. Igualmente, el beneficia- cie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, el rio podrá reclamar directamente al avalista cuan-

asegurado, siempre que haya requerido de manera do no resulte posible la reclamación previa al fehaciente al promotor para la devolución de las motor.

cantidades aportadas a cuenta, incluidos los im-

c) Transcurrido un plazo de dos años, a con-  
puestos aplicables y sus intereses y éste en el plazo  
tar desde el incumplimiento por el promotor de la  
de treinta días no haya procedido a su devolución,  
obligación garantizada sin que haya sido requerido  
podrá reclamar al asegurador el abono de la in-  
por el adquirente para la rescisión del contrato y la  
demnización correspondiente. Igualmente, el ase-  
devolución de las cantidades anticipadas, se produ-  
gurado podrá reclamar directamente al asegurador  
cirá la caducidad del aval.

cuando no resulte posible la reclamación previa al  
Tres. Información contractual.  
promotor.

En los contratos para la adquisición de vivien-

El asegurador deberá indemnizar al asegurado  
das en que se pacte la entrega al promotor, incluido  
en el plazo de treinta días a contar desde que for-  
el supuesto de comunidades de propietarios o so-  
mule la reclamación.

ciedad cooperativa, de cantidades anticipadas de-

i) En ningún caso serán indemnizables las

berá hacerse constar expresamente:

cantidades que no se acredite que fueron aportadas

a) Que el promotor se obliga a la devolución

por el asegurado, aunque se hayan incluido en la

al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta,

suma asegurada del contrato de seguro, por haber-

incluidos los impuestos aplicables, más los intereses

se pactado su entrega aplazada en el contrato de

legales en caso de que la construcción no se inicie

cesión.

o termine en los plazos convenidos que se determi-

j) El asegurador podrá reclamar al promo-

nen en el contrato, o no se obtenga la cédula de

tor-tomador las cantidades satisfechas a los asegu-

habitabilidad, licencia de primera ocupación o el

rados, a cuyo efecto se subrogará en los derechos

documento equivalente que faculden para la ocu-

que correspondan a éstos.

pación de la vivienda.

k) En el caso de que la entidad aseguradora

b) Referencia al contrato de seguro o aval

hubiere satisfecho la indemnización al asegurado

bancario a los que hace referencia el apartado

como consecuencia del siniestro cubierto por el uno.1. a) de esta disposición, con indicación de contrato de seguro, el promotor no podrá enajenar la denominación de la entidad aseguradora o de la vivienda sin haber resarcido previamente a la entidad avalista.

la entidad aseguradora por la cantidad indemnizatoria.

c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega

184

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

por el adquirente de las cantidades que se hubiese

El incumplimiento de la obligación de constituir garantía anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

de esta disposición dará lugar a una sanción de

En el momento del otorgamiento del contrato

hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución de compraventa, el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, según lo dispuesto en la normativa propia de las comunidades de propietarios, hará entrega al adquirente del documento



Comunidades Autónomas.

que acredite la garantía, referida e individualizada

Además de lo anterior, se impondrán al pro-

a las cantidades que han de ser anticipadas a cuen-  
motor, incluido el supuesto de comunidades de  
ta del precio.

propietarios o sociedad cooperativa, las infraccio-

Cuatro. Ejecución de la garantía.

nes y sanciones que pudieran corresponder confor-

Si la construcción no hubiera llegado a ini-

me a la legislación específica en materia de ordena-  
ciarse o la vivienda no hubiera sido entregada, el  
ción de la edificación.

adquirente podrá optar entre la rescisión del con-

Ocho. Desarrollo reglamentario.

trato con devolución de las cantidades entrega-

Reglamentariamente podrán determinarse los

das a cuenta, incluidos los impuestos aplicables,

organismos públicos de promoción de viviendas

incrementadas en los intereses legales, o conce-

que se exceptúen de los requisitos establecidos en

der al promotor prórroga, que se hará constar en

esta disposición adicional.

una cláusula adicional del contrato otorgado, es-

El Gobierno podrá dictar las disposiciones

pecificando el nuevo período con la fecha de ter-  
complementarias para el desarrollo de lo dispuesto  
minación de la construcción y entrega de la vi-  
en esta disposición adicional.

vienda.

Cinco. Cancelación de la garantía.

## **2.<sup>a</sup> *Obligatoriedad de las garantías por daños***

Expedida la cédula de habitabilidad, la licen-  
*materiales ocasionados por vicios y defectos en la*  
cia de primera ocupación o el documento equiva-  
*construcción.*—Uno. La garantía contra daños  
lente que faculden para la ocupación de la vivienda  
materiales a que se refiere el apartado 1. c) del ar-  
por el órgano administrativo competente y acredi-  
tículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su  
tada por el promotor la entrega de la vivienda al  
entrada en vigor, para edificios cuyo destino prin-  
adquirente, se cancelarán las garantías otorgadas  
cipal sea el de vivienda.

por la entidad aseguradora o avalista. Cumplidas

No obstante, esta garantía no será exigible en

las condiciones anteriores, se producirá igual efecto

el supuesto del autopromotor individual de una

si el adquirente rehusara recibir la vivienda.

única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin

Seis. Publicidad de la promoción de viviendas, en el caso de producirse la transmisión.

*inter vivos* dentro del plazo previsto en el párrafo

En la publicidad de la promoción de viviendas

a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto

con percepción de cantidades a cuenta con

en contrario, quedará obligado a la contratación

anterioridad a la iniciación de las obras o duran-

te la garantía a que se refiere el apartado anterior

por el tiempo que reste para completar los diez

hacer constar que el promotor ajustará su actua-

años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribi-

ción y contratación al cumplimiento de los re-

rán en el Registro de la Propiedad escrituras públi-

quisitos establecidos en la presente Ley, haciendo

cas de transmisión *inter vivos* sin que se acredite y

mención expresa de la entidad aseguradora o ava-

testimonie la constitución de la referida garantía,

lista garante, así como de la entidad de crédito

salvo que el autopromotor, que deberá acreditar

en la que figura abierta la cuenta especial en la

haber utilizado la vivienda, fuese expresamente

que habrán de ingresarse las cantidades antici-

exonerado por el adquirente de la constitución de padas.

la misma.

Siete. Infracciones y sanciones.

Tampoco será exigible la citada garantía en los

El incumplimiento de las obligaciones impues-

supuestos de rehabilitación de edificios destinados

tas en esta disposición constituye infracción en

principalmente a viviendas para cuyos proyectos de

materia de consumo, aplicándose lo dispuesto en el

nueva construcción se solicitaron las correspon-

régimen sancionador general sobre protección de

dientes licencias de edificación con anterioridad a

los consumidores y usuarios previsto en la legisla-

la entrada en vigor de la presente Ley.

ción general y en la normativa autonómica corres-

Dos. Mediante Real Decreto podrá estable-

pondiente, sin perjuicio de las competencias atri-

cerse la obligatoriedad de suscribir las garantías

buidas por la normativa vigente a la Dirección

previstas en los apartados 1. a) y 1. b) del citado

General de Seguros y Fondos de Pensiones.

artículo 19, para edificios cuyo destino principal

SESIÓN UNDÉCIMA

sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecer cualquiera de las garantías previstas en el cumplimiento del servicio.

artículo 19, para edificios destinados a cualquier

3. Cuando de acuerdo con lo establecido en uso distinto del de vivienda.

los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o

**3.<sup>a</sup> Intervenciones en el proceso de la edifica-**

sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos en el ámbito de la Defensa.—Los miembros de los Cuerpos de Ingenieros de los Ejércitos, cuando intervengan en la realización de edificaciones o ins- talaciones afectas a la Defensa, se regirán en lo que se refiere a su capacidad profesional por la Ley

En defecto de esta notificación, el derecho de 17/1999, de 18 de mayo, de Régimen del Personal reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus de las Fuerzas Armadas, y disposiciones reglamentarias causahabientes en los casos y con las condiciones de desarrollo.

siguientes:

a) Cuando se hubiera producido un exce-

**4.<sup>a</sup> *Coordinador de seguridad y salud.***—Las  
so de expropiación o la desafectación del bien  
titulaciones académicas y profesionales habilitantes  
o derecho expropiados y no hubieran transcu-  
para desempeñar la función de coordinador de se-  
rrido veinte años desde la toma de posesión de  
guridad y salud en obras de edificación, durante la  
aquellos.

elaboración del proyecto y la ejecución de la obra,

b) Cuando hubieran transcurrido cinco años  
serán las de arquitecto, arquitecto técnico, ingenie-  
desde la toma de posesión del bien o derecho ex-  
propiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la  
tencias y especialidades.

implantación del servicio.

c) Cuando la ejecución de la obra o las ac-

5.<sup>a</sup> *Regulación del derecho de reversión.*—Los tuaciones para el establecimiento del servicio es- artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzo- tuvieran suspendidas más de dos años por causas sa, de 16 de diciembre de 1954, quedan redactados imputables a la Administración o al beneficiario de la manera siguiente:

de la expropiación sin que se produjera por par-

« Art. 54. 1. En el caso de no ejecutarse la te de éstos ningún acto expreso para su reanu- obra o no establecerse el servicio que motivó la dación.

expropiación, así como si hubiera alguna parte so-

4. La competencia para resolver sobre la re- brante de los bienes expropiados, o desapareciese versión corresponderá a la Administración en cuya la afectación, el primitivo dueño o sus causaha- titularidad se halle el bien o derecho en el momen- bientes podrán recobrar la totalidad o la parte so- to en que se solicite aquélla o a la que se encuentre brante de lo expropiado, mediante el abono a quien vinculado el beneficiario de la expropiación, en su fuera su titular de la indem nización que se deter- caso, titular de los mismos.

mina en el artículo siguiente.

5. En las inscripciones en el Registro de la

2. No habrá derecho de reversión, sin embar-

Propiedad del dominio y demás derechos reales

go, en los casos siguientes:

sobre bienes inmuebles adquiridos por expropia-

a) Cuando simultáneamente a la desafecta-

ción forzosa se hará constar el derecho preferente

ción del fin que justificó la expropiación se acuer-

de los reversionistas frente a terceros posibles ad-

de justificadamente una nueva afectación a otro

quirentes para recuperar el bien o derecho expro-

fin que haya sido declarado de utilidad pública o

piados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo

interés social. En este supuesto la Administración

y en el siguiente, sin cuya constancia registral el

dará publicidad a la sustitución, pudiendo el pri-

derecho de reversión no será oponible a los terceros

mitivo dueño o sus causa habientes alegar cuanto

adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus

estimen oportuno en defensa de su derecho a la

respectivos derechos conforme a lo previsto en la

reversión, si consideran que no concurren los re-

Ley Hipotecaria.

quisitos exigidos por la ley, así como solicitar la

actualización del justiprecio si no se hubiera eje-



**Art. 55.** 1. Es presupuesto del ejercicio del  
cutado la obra o establecido el servicio inicialmen-  
derecho de reversión la restitución de la indemni-  
te previstos.

zación expropiatoria percibida por el expropiado,

b) Cuando la afectación al fin que justificó  
actualizada conforme a la evolución del índice de  
la expropiación o a otro declarado de utilidad pú-  
precios al consumo en el período comprendido en-

186

#### EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

tre la fecha de iniciación del expediente de justipre-  
otros agentes que también hayan tenido interven-  
cio y la de ejercicio del derecho de reversión. La  
ción en el referido proceso.

determinación de este importe se efectuará por la  
La notificación se hará conforme a lo estable-

Administración en el mismo acuerdo que reconocido para el emplazamiento de los demandados e ca el derecho de reversión.

incluirá la advertencia expresa a aquellos otros

2. Por excepción, si el bien o derecho expro-  
agentes llamados al proceso de que, en el supuesto  
piado hubiera experimentado cambios en su califi-  
de que no comparecieren, la sentencia que se dicte  
cación jurídica que condicionaran su valor o hu-  
será oponible y ejecutable frente a ellos.

bieran incorporado mejoras aprovechables por el  
titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de

### **8.<sup>a</sup> *Instalación de infraestructuras de red o***

valor, se procederá a una nueva valoración del mis-  
*estaciones radioeléctricas en edificaciones de domi-*  
mo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fi-  
*nio privado.*—Las obras de instalación de infraes-  
jada con arreglo a las normas contenidas en el ca-  
ructuras de red o estaciones radioeléctricas en  
pítulo III del Título II de esta Ley.

edificaciones de dominio privado no requerirán la

3. La toma de posesión del bien o derecho  
obtención de licencia de obras o edificación ni  
revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o

otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste desde su determinación en vía administrativa, que las obras se llevarán a cabo según un proyecto bajo pena de caducidad del derecho de reversión y o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código de la Edificación. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reemplazarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses la autoridad competente una comunicación de la

desde la notificación de la sentencia bajo pena de finalización de las obras y de que las mismas se caducidad del derecho de reversión en el primer han llevado a cabo según el proyecto técnico o supuesto.»

memoria técnica.

**6.<sup>a</sup>** *Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de tele comunicación.—*

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

El artículo 2, apartado a), del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras

**1.<sup>a</sup>** Lo dispuesto en esta Ley, salvo en materia de expropiación forzosa en que se estará a lo común en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, quedará redactado de la establecido en la disposición transitoria segunda, siguiente manera:

será de aplicación a las obras de nueva construc-

« a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de cación, de uso residencial o no y sean o no de nueva edificación, a partir de su entrada en vigor.

va construcción, que estén acogidos, o deban

acogerse, al régimen de propiedad horizontal regu-

2.<sup>a</sup> Lo establecido en la disposición adicional  
lado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propie-  
quinta no será de aplicación a aquellos bienes y  
dad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de  
derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la  
6 de abril.»

ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión.

7.<sup>a</sup> *Solicitud de la demanda de notificación a*

3.<sup>a</sup> *Adaptación al régimen introducido por la*

*otros agentes.*—Quien resulte demandado por ejer-  
*disposición adicional primera, «Percepción de canti-*  
citarse contra él acciones de responsabilidad basa-  
*dades a cuenta del precio durante la construcción»,*  
das en las obligaciones resultantes de su interven-  
*en su redacción dada por la Ley 20/2015, de 14 de*  
ción en el proceso de la edifi cación previstas en la  
*julio, de ordenación, supervisión y solvencia de enti-*  
presente Ley, podrá so licitar, dentro del plazo que  
*dades aseguradoras y reaseguradoras, que modifica*  
la Ley de Enjui ciamiento Civil concede para con-  
*la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de*  
testar a la demanda, que ésta se notifique a otro u  
*la Edificación.*—Las entidades aseguradoras debe-

## SESIÓN UNDÉCIMA

187

rán, antes del 1 de julio de 2016 y para las cantida-

c) El artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup> para el Ca-  
des que se entreguen a cuenta a partir de esa fecha,  
pítulo IV.

adaptar las pólizas vigentes a 1 de enero de 2016 al

d) El artículo 149.1.18.<sup>a</sup> para la disposición  
régimen introducido por la disposición final terce-  
adicional quinta.

ra.dos de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordena-

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación sin  
ción, supervisión y solvencia de entidades asegura-  
perjuicio de las competencias legislativas y de eje-  
doras y reaseguradoras, por la que se modifica la  
cución que tengan asumidas las Comunidades Au-  
disposición adicional primera, «Percepción de can-  
tónomas en este ámbito.

tidades a cuenta del precio durante la construc-  
ción», de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de

2.<sup>a</sup> *Autorización al Gobierno para la aproba-*  
Ordenación de la Edificación.

*ción de un Código Técnico de la Edificación.*—Se  
autoriza al Gobierno para que, mediante Real De-  
creto y en el plazo de dos años a contar desde la

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

entrada en vigor de esta Ley, apruebe un Código Técnico de la Edificación que establezca las exigen-

**1.<sup>a</sup>** Quedan derogadas todas las disposiciones que deben cumplir los edificios en relación con los de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartado 1. b) y 1. c).

Hasta su aprobación, para satisfacer estos re-

**2.<sup>a</sup>** Los artículos 64 a 70 del Reglamento de requisitos básicos se aplicarán las normas básicas de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, seguirán vigentes en las técnicas de los edificios y que se enumeran a continuación:

lo establecido en la disposición adicional quinta.

NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.

**3.<sup>a</sup>** Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en los requisitos básicos.

do en esta Ley y, en particular, las siguientes:

NBE AE-88 Acciones en la edificación.

a) La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre per-

NBE FL-90 Muros resistentes de fábrica de  
cubo de cantidades anticipadas en la construcción  
ladrillo.

y venta de viviendas.

NBE QB-90 Cubiertas con materiales bitumi-

b) El Decreto 3.114/1968, de 12 de diciembre,  
nosos.

sobre aplicación de la Ley 57/1968, de 27 de julio,

NBE EA-95 Estructuras de acero en edifi-  
a las Comunidades y Cooperativas de Viviendas.  
cación.

c) La Orden de 29 de noviembre de 1968 so-

NBE CPI-96 Condiciones de protección con-  
bre el seguro de afianzamiento de cantidades anti-  
tra incendios en los edificios.

cupadas para viviendas, en lo que pudiera estar en

Asimismo, se aplicará el resto de la reglamen-  
vigor.

tación técnica de obligado cumplimiento que regu-  
le alguno de los requisitos básicos establecidos en  
el artículo 3.

DISPOSICIONES FINALES



### **3.<sup>a</sup> Adaptación del Reglamento de la Ley de**

**1.<sup>a</sup> Fundamento constitucional.**—Esta Ley se *Expropiación Forzosa*.—El Gobierno, en un plazo dicta al amparo de la competencia que corresponde de seis meses, adaptará la Sección 4.<sup>a</sup> del Capítulo al Estado de conformidad con los artículos de la tulo IV del Título II del Reglamento de la Ley Constitución siguientes:

de Expropiación Forzosa a lo dispuesto en esta

a) El artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 30.<sup>a</sup> en relación Ley.

con las materias civiles y mercantiles de los Capítulos I y II y con las obligaciones de los agentes de

**4.<sup>a</sup> Entrada en vigor.**—Esta Ley entrará en la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio vigor a los seis meses de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, salvo sus disposiciones adicionales sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales quinta, transitoria segunda, derogatoria ciales existentes en determinadas Comunidades primera por lo que se refiere a la legislación en Autónomas.

materia de expropiación forzosa, derogatoria se-

b) El artículo 149.1.16.<sup>a</sup>, 21.<sup>a</sup>, 23.<sup>a</sup> y 25.<sup>a</sup> para

gunda, y final tercera que entrarán en vigor el día  
el artículo 3.

siguiente al de dicha publicación.

188

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### 2. ley de sociedades Profesionales (selección de PrecePtos)

#### **Artículo 1.** *Definición de las sociedades pro-*

b) Las sociedades profesionales debidamente

*fesionales.*— 1. Las sociedades que tengan por

inscritas en los respectivos Colegios Profesionales

objeto social el ejercicio en común de una activi-

que, constituidas con arreglo a lo dispuesto en la

dad profesional deberán constituirse como socie-

presente Ley, participen en otra sociedad profesional.

dades profesionales en los términos de la presente

2. Como mínimo, la mayoría del capital y de

Ley.

los derechos de voto, o la mayoría del patrimonio

A los efectos de esta Ley, es actividad profe-

social y del número de socios en las sociedades no

sional aquélla para cuyo desempeño se requiere

capitalistas, habrán de pertenecer a socios profesio-

titulación universitaria oficial, o titulación profe-

nales.

sional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar

3. Igualmente habrán de ser socios profesionales una titulación universitaria oficial, e inscripción en nales como mínimo la mitad más uno de los miembros del correspondiente Colegio Profesional.

bro de los órganos de administración, en su caso,

A los efectos de esta Ley se entiende que hay de las sociedades profesionales. Si el órgano de ejercicio en común de una actividad profesional administración fuere unipersonal, o si existieran cuando los actos propios de la misma sean ejecutados directamente por el titular, o si existieran cuando los actos propios de la misma sean ejecutados directamente bajo la razón o denominación ser desempeñadas necesariamente por un socio social y le sean atribuidos a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional. En todo caso, las decisiones de los órganos de administración colegiados requerirán el voto favorable de la mayoría de socios profesionales, con independencia del número de miembros concurrentes.

2. Las sociedades profesionales podrán

constituirse con arreglo a cualquiera de las formas

4. No podrán ser socios profesionales las

societarias previstas en las leyes, cumplimentando personas en las que concurra causa de incompatibilidad para el ejercicio de la profesión o profesio-

bilidad para el ejercicio de la profesión o profesio-

3. Las sociedades profesionales se registrarán nes que constituyan el objeto social, ni aquellas que por lo dispuesto en la presente Ley y, supletoriamente, se encuentren inhabilitadas para dicho ejercicio en virtud de resolución judicial o corporativa. social adoptada.

5. Estos requisitos deberán cumplirse a lo largo de toda la vida de la sociedad profesional,

**Art. 2. Exclusividad del objeto social.**— Las constituyendo causa de disolución obligatoria su sociedades profesionales únicamente podrán tener incumplimiento sobrevenido, a no ser que la situación por objeto el ejercicio en común de actividades profesionales se regularice en el plazo máximo de seis meses contados desde el momento en que se produjo el incumplimiento.

sociedades profesionales. En este caso, la participa-

6. Los socios profesionales únicamente po-

ción de la sociedad tendrá la consideración de podrán otorgar su representación a otros socios pro-  
cio profesional en la sociedad participada, a los  
fesionales para actuar en el seno de los órganos  
efectos de los requisitos del artículo 4, así como a  
sociales.

los efectos de las reglas que, en materia de respon-  
sabilidad, se establecen en los artículos 5, 9 y 11 de

**Art. 5.** *Ejercicio e imputación de la actividad*

la Ley, que serán exigibles a la sociedad matriz.

*profesional.*— 1. La sociedad profesional única-  
mente podrá ejercer las actividades profesionales

**Art. 3.** *Sociedades multidisciplinarias.*— Las

constitutivas de su objeto social a través de perso-  
sociedades profesionales podrán ejercer varias ac-  
nas colegiadas en el Colegio Profesional correspon-  
tidades profesionales, siempre que su desempeño  
diente para el ejercicio de las mismas.

no se haya declarado incompatible por norma de

2. Los derechos y obligaciones de la activi-  
rango legal.

dad profesional desarrollada se imputarán a la  
sociedad, sin perjuicio de la responsabilidad perso-

**Art. 4.** *Composición.*— 1. Son socios profe-

nal de los profesionales contemplada en el artículo

sionales:

11 de esta Ley.

a) Las personas físicas que reúnan los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad pro-

**Art. 6. Denominación social.**— 1. La sociedad profesional que constituye el objeto social y que la actividad profesional podrá tener una denominación ejerzan en el seno de la misma.  
objetiva o subjetiva.

## SESIÓN UNDÉCIMA

189

2. Cuando la denominación sea subjetiva se

2. En la inscripción se harán constar las  
formará con el nombre de todos, de varios o de menciones exigidas, en su caso, por la normativa alguno de los socios profesionales.

vigente para la inscripción de la forma societaria

3. Las personas que hubieren perdido la  
de que se trate, las contenidas en el artículo 7.2 y, condición de socio y sus herederos podrán exigir al menos, los siguientes extremos:

la supresión de su nombre de la denominación so-

a) Denominación o razón social y domicilio  
cial, salvo pacto en contrario.

de la sociedad.

No obstante, el consentimiento de quien hu-

b) Fecha y reseña identificativa de la escritura dejado de ser socio para el mantenimiento de la pública de constitución y notario autorizante; y su nombre en la denominación social será revocación de la sociedad si se hubiera constituido en cualquier momento, sin perjuicio de las incorporaciones por tiempo determinado.

demnizaciones que fueran procedentes.

c) La actividad o actividades profesionales

4. El mantenimiento en la denominación social que constituyan el objeto social.

cial del nombre de quien hubiera dejado de ser

d) Identificación de los socios profesionales socio que deba responder personalmente por las y no profesionales y, en relación con aquéllos, núcleos deudas sociales, no implicará su responsabilidad mero de colegiado y Colegio Profesional de pertenencia por las deudas contraídas con posterioridad.

dad a la fecha en que haya causado baja en la so-

e) Identificación de las personas que se encargarán de la administración y representación,

5. En la denominación social deberá figurar, expresando la condición de socio profesional o no junto a la indicación de la forma social de que se de cada una de ellas.

trate, la expresión «profesional». Ambas indicacio-

3. Cualquier cambio de socios y administraciones podrán incluirse de forma desarrollada o abreviada, así como cualquier modificación del contrato social, deberán constar en escritura pública y

La denominación abreviada de las sociedades serán igualmente objeto de inscripción en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio de profesionales se formará con las siglas protomercantil.

de la forma social adoptada seguidas de la

4. La sociedad se inscribirá igualmente en el libro «p», correspondiente al calificativo de «protomercantil», correspondiente al calificativo de «protomercantil».

Profesional que corresponda a su domicilio, a los efectos de su incorporación al mismo y de que éste

**Art. 7. Formalización del contrato.—**

1. El contrato de sociedad profesional deberá formalizarse en escritura pública.

sociedades colegiadas.



2. La escritura constitutiva recogerá las

La inscripción contendrá los extremos señalamientos y cumplirá los requisitos contemplados en el apartado 2 de este artículo. Cualquier en la normativa que regule la forma social adopta-cambio de socios y administradores y cualquier da y, en todo caso, expresará:

modificación del contrato social serán igualmente

a) La identificación de los otorgantes, expre-objeto de inscripción en el Registro de Sociedades sando si son o no socios profesionales.

Profesionales.

b) El Colegio Profesional al que pertenecen

El Registrador Mercantil comunicará de ofi-los otorgantes y su número de colegiado, lo que se cio al Registro de Sociedades Profesionales la prác-acreditará mediante certificado colegial, en el que tica de las inscripciones, con el fin de que conste al consten sus datos identificativos, así como su habi-Colegio la existencia de dicha sociedad y de que se litación actual para el ejercicio de la profesión.

proceda a recoger dichos extremos en el citado Re-

c) La actividad o actividades profesionales gistro Profesional.

que constituyan el objeto social.

5. La publicidad del contenido de la hoja

d) La identificación de las personas que se  
abierta a cada sociedad profesional en el Registro  
encarguen inicialmente de la administración y re-  
Mercantil y en el Registro de Sociedades Profe-  
presentación, expresando la condición de socio  
sionales se realizará a través de un portal en In-  
profesional o no de cada una de ellas.  
ternet bajo la responsabilidad del Ministerio de  
Justicia.

**Art. 8.** *Inscripción registral de las Sociedades*

El acceso al portal de Internet será público,  
*Profesionales.*— 1. La escritura pública de consti-  
gratuito y permanente.  
tución deberá ser inscrita en el Registro Mercantil.  
Se faculta al Ministerio de Justicia para esta-  
Con la inscripción adquirirá la sociedad profesio-  
blecer el régimen de organización, gestión y funcio-  
nal su personalidad jurídica.  
namiento del portal.

190

**EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL**

En idénticos términos, las Comunidades Au-  
de la sociedad o, en su caso, el sistema con arreglo  
tónomas podrán establecer un portal en Internet en

al cual haya de determinarse en cada ejercicio. A su ámbito territorial.

falta de disposición contractual, los beneficios se

A estos efectos, los Colegios Profesionales redistribuirán y, cuando proceda, las pérdidas se imputarán periódicamente al Ministerio de Justicia y a la Comunidad Autónoma respectiva las inscripciones en el capital social.

ciones practicadas en sus correspondientes Regis-

2. Los sistemas con arreglo a los cuales haya  
tros de Sociedades Profesionales.

de determinarse periódicamente la distribución del

6. En el supuesto regulado en el artículo 3,  
resultado podrán basarse en o modularse en fun-  
la sociedad profesional se inscribirá en los Regis-  
ción de la contribución efectuada por cada socio a  
tros de Sociedades Profesionales de los Colegios de  
la buena marcha de la sociedad, siendo necesario en  
cada una de las profesiones que constituyan su  
estos supuestos que el contrato recoja los criterios  
objeto, quedando sometida a las competencias de  
cualitativos y/o cuantitativos aplicables. El reparto  
aquel que corresponda según la actividad que des-  
final deberá en todo caso ser aprobado o ratificado

empeñe en cada caso.

por la junta o asamblea de socios con las mayorías que contractualmente se establezcan, las cuales no

**Art. 9.** *Desarrollo de la actividad profesional*

podrán ser inferiores a la mayoría absoluta del capital y responsabilidad disciplinaria.— 1. La sociedad profesional, incluida dentro de ésta la mayoría de los socios profesionales y los profesionales que actúan en su derecho de voto de los socios profesionales.

deben ejercer la actividad profesional que constituya el objeto social de conformidad con el régimen

**Art. 11.** *Responsabilidad patrimonial de la*

deontológico y disciplinario propio de la correspondiente actividad profesional.— 1. De

las deudas sociales responderá la sociedad con

Las causas de incompatibilidad o de inhabilitación todo su patrimonio. La responsabilidad de los socios para el ejercicio de la profesión que afecten a cualquiera de los socios se harán extensivas a la de la forma social adoptada.

sociedad y a los restantes socios profesionales, sal-

2. No obstante, de las deudas sociales que se produzcan por exclusión del socio inhabilitado o incompatible

deriven de los actos profesionales propiamente dichos en los términos que se establece en la presente Ley.

chos responderán solidariamente la sociedad y los

2. En ningún caso será obstáculo el ejercicio profesionales, socios o no, que hayan actuado, siéndole de la actividad profesional a través de la sociedad doles de aplicación las reglas generales sobre la para la efectiva aplicación a los profesionales, so- responsabilidad contractual o extracontractual que cios o no, del régimen disciplinario que correspon- correspondan.

da según su ordenamiento profesional.

3. Las sociedades profesionales deberán es- Sin perjuicio de la responsabilidad personal tipular un seguro que cubra la responsabilidad en del profesional actuante, la sociedad profesional la que éstas puedan incurrir en el ejercicio de la también podrá ser sancionada en los términos es- actividad o actividades que constituyen el objeto tablecidos en el régimen disciplinario que corres- social.

ponda según su ordenamiento profesional.

3. En los trabajos profesionales que se some-

**Art. 12.** *Intransmisibilidad de la condición de*

tan a visado, éste se expedirá a favor de la sociedad

*socio profesional*.— La condición de socio profesional o del profesional o profesionales colegial es intransmisible, salvo que medie el consentimiento de todos los socios profesionales. No obstante, los socios profesionales podrán acordar que, antes del inicio de la prestación de servicios, la sociedad profesional ponga a disposición del contratante, al menos, los siguientes datos identificativos del profesional o profesionales:

4. La sociedad profesional y su contratante

podrá establecerse en el contrato social que podrán acordar que, antes del inicio de la prestación de servicios, la sociedad profesional ponga a disposición del contratante, al menos, los siguientes datos identificativos del profesional o profesionales

datos identificativos del profesional o profesionales

**Art. 13.** *Separación de socios profesionales*

que vayan a prestar dichos servicios: nombre y apellidos.— 1. Los socios profesionales podrán separarse de la sociedad constituida por tiempo indefinido en cualquier momento. El ejercicio del derecho de separación habrá de ejercitarse de conformidad con las exigencias de la buena fe, siendo eficaz desde el momento en que se notifique a la sociedad.

paración habrá de ejercitarse de conformidad con las exigencias de la buena fe, siendo eficaz desde el momento en que se notifique a la sociedad.

**Art. 10.** *Participación en beneficios y pérdidas*

momento en que se notifique a la sociedad.

das.— 1. El contrato social determinará el régi-

2 Si la sociedad se ha constituido por tiempo  
men de participación de los socios en los resultados  
determinado, los socios profesionales sólo podrán

## SESIÓN UNDÉCIMA

191

separarse, además de en los supuestos previstos en  
sustituida por la adquisición de las participaciones  
la legislación mercantil para la forma societaria de  
por otros socios, por la propia sociedad o por un  
que se trate, en los supuestos previstos en el con-  
tercero, siempre que ello resulte admisible de con-  
trato social o cuando concurra justa causa.

formidad con las normas legales o contractuales  
aplicables a la sociedad, o bien exista consentimien-

**Art. 14.** *Exclusión de socios profesiona-*

to expreso de todos los socios profesionales.

les.— 1. Todo socio profesional podrá ser exclui-  
do, además de por las causas previstas en el con-

**Art. 17.** *Normas especiales para las socieda-*

trato social, cuando infrinja gravemente sus deberes

*des de capitales.*— 1. En el caso de que la sociedad  
para con la sociedad o los deontológicos, perturbe  
profesional adopte una forma social que implique

su buen funcionamiento o sufra una incapacidad limitación de la responsabilidad de los socios por permanente para el ejercicio de la actividad profesional las deudas sociales, se aplicarán, además de las responsabilidades.

tantes contenidas en esta Ley, las reglas siguientes:

2. Todo socio profesional deberá ser excluido

a) En el caso de sociedades por acciones, cuando haya sido inhabilitado para el ejercicio deberán ser nominativas.

de la actividad profesional, sin perjuicio de su

b) Los socios no gozarán del derecho de suscripción preferente en la sociedad con el carácter de socio no profesional si así lo prevé el contrato sirvan de cauce a la promoción profesional, ya sea social.

para atribuir a un profesional la condición de socio

3. La exclusión requerirá acuerdo motivado profesional, ya para incrementar la participación de la junta general o asamblea de socios, requiriendo la mayoría de los socios que ya gozan de tal condición, salvo disposición en contrario del contrato capital y de la mayoría de los derechos de voto de



social.

los socios profesionales, y será eficaz desde el mo-

c) En los aumentos de capital a que se refie-  
mento en que se notifique al socio afectado.

re la letra anterior, la sociedad podrá emitir las

4. La pérdida de la condición de socio o la  
nuevas participaciones o acciones por el valor que  
separación, cualquiera que sea su causa, no libera-  
estime conveniente, siempre que sea igual o supe-  
rá al socio profesional de la responsabilidad que  
rior al valor neto contable que les sea atribuible a  
pudiera serle exigible de conformidad con el ar-  
las participaciones o acciones preexistentes y, en  
título 11.2 de esta Ley.

todo caso, al valor nominal salvo disposición en  
contrario del contrato social.

**Art. 15.** *Transmisiones forzosas y mortis cau-*

d) La reducción del capital social podrá te-

sa.— 1. En el contrato social, y fuera de él siempre  
ner, además de las finalidades recogidas en la ley  
que medie el consentimiento expreso de todos los  
aplicable a la forma societaria de que se trate, la de  
socios profesionales, podrá pactarse que la mayoría  
ajustar la carrera profesional de los socios, confor-  
de éstos, en caso de muerte de un socio profesional,

me a los criterios establecidos en el contrato social.

puedan acordar que las participaciones del mismo

e) Para que la sociedad pueda adquirir sus

no se transmitan a sus sucesores. Si no procediere

propias acciones o participaciones en el supuesto

la transmisión, se abonará la cuota de liquidación

contemplado en el artículo 15.2 de esta Ley, deberá

que corresponda.

realizarse con cargo a beneficios distribuibles o re-

2. La misma regla se aplicará en los supues-

servas disponibles. Las acciones o participaciones

tos de transmisión forzosa entre vivos, a los que a

que no fuesen enajenadas en el plazo de un año

estos solos efectos se asimila la liquidación de regí-

deberán ser amortizadas y, entre tanto, les será

menes de cotitularidad, incluida la de la sociedad

aplicable el régimen previsto en el artículo 79 de la

de gananciales.

Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 40 bis

de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limi-

**Art. 16.** *Reembolso de la cuota de liqui-*

*tada.*

*dación.*— 1. El contrato social podrá establecer

f) En cuanto al régimen de retribución de la

libremente criterios de valoración o cálculo con

prestación accesoria de los socios profesionales, arreglo a los cuales haya de fijarse el importe de la podrá ser de aplicación lo dispuesto en el apartado cuota de liquidación que corresponda a las participaciones del socio profesional separado o excluido, 2 del artículo 10.

2. Las acciones y participaciones correspon-

así como en los casos de transmisión mortis causa dientes a los socios profesionales llevarán apareja- y forzosa cuando proceda.

da la obligación de realizar prestaciones accesorias

2. En estos casos, dichas participaciones se- relativas al ejercicio de la actividad profesional que rán amortizadas, salvo que la amortización sea constituya el objeto social.

192

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

**Art. 18.** *Cláusula de arbitraje.* —El contrato sionales desarrollen colectivamente una actividad social podrá establecer que las controversias derivadas del mismo que surjan entre los socios, entre con arreglo a esta Ley.

socios y administradores, y entre cualesquiera de Se presumirá que concurre esta circunstancia

éstos y la sociedad, incluidas las relativas a separación, exclusión y determinación de la cuota de libricamente bajo una denominación común o coleccionación, sean sometidas a arbitraje, de acuerdo tiva, o se emitan documentos, facturas, minutas o con las normas reguladoras de la institución. recibos bajo dicha denominación.

2. Si el ejercicio colectivo a que se refiere esta disposición no adoptara forma societaria, todos los

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

profesionales que lo desarrollen responderán solidariamente de las deudas y responsabilidades que

**1.<sup>a</sup> Auditoría de cuentas.**— Los preceptos de encuentren su origen en el ejercicio de la actividad esta Ley serán de aplicación, en lo no previsto en profesional.

su normativa especial, a quienes realicen la activi-

Disposición adicional tercera. Profesionales dad de auditoría de cuentas de forma societaria. A exceptuados de alguno de los requisitos legales.

los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se conside-

Esta Ley será de aplicación a todos los pro- raré como Registro profesional de las sociedades fesionales colegiados en el momento de su entra-

de auditoría y de colegiación de los socios de éstas  
da en vigor que ejerzan profesiones en que la co-  
el Registro Oficial de Auditores de Cuentas.

legiación sea obligatoria y exija el requisito de  
titulación del artículo 1.1, aunque dichos profe-

## 2.<sup>a</sup> *Extensión del régimen de responsabili-*

sionales no reúnan la titulación descrita por no  
*dad.*— 1. El régimen de responsabilidad estableci-  
haberles sido requerida en el momento de su co-  
do en el artículo 11 será igualmente aplicable a  
legiación.

todos aquellos supuestos en que dos o más profe-  
[...]

## SESIÓN DUODÉCIMA

### LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 12

Explicación del tema 11: *La responsabilidad civil extracontractual.*

*Tema 11:* la resPonsabilidad ciVil extracontractual: PresuPuestos de la  
obligación de reParar.—la obligación de reParar el daño causado.—  
resPonsabilidad subJetiVa y obJetiVa.—la resPonsabilidad Por

hecho aJeno: esPecial consideración a la resPonsabilidad del emPre-  
sario Por los hechos de sus dePendientes.

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 (I)

##### 1. actiVidad. suPuestos de resPonsabilidad

*El alumno en clase determinará si existe responsabilidad civil en los siguientes  
supuestos y, en su caso, de qué tipo de responsabilidad se trata, quién o quiénes son  
responsables y qué daños deben indemnizarse.*

1. Un trabajador de una industria sufre un edema pulmonar por la inhalación de dióxido de nitrógeno liberado a causa de un accidente de una máquina de la instalación.
2. Un portal web de noticias del corazón publica que un ministro tiene una hija extramatrimonial, lo cual no es cierto.
3. Una señora de avanzada edad va a tirar la basura al contenedor que se encuentra en la puerta de su casa, momento en el cual es atacada por el perro rottweiler de su vecino que se ha escapado por un agujero de la valla de su casa y que le produce graves lesiones.
4. Una persona se tira al metro con la intención de suicidarse. El conductor del metro que le ve activa inmediatamente el freno, pero no consigue pararlo a tiempo.
5. Una señora da un traspiés y se cae en las escaleras mecánicas del metro.

Las escaleras se encontraban en buen estado de funcionamiento y habían pasado el preceptivo mantenimiento pocos días antes.

6. En una clínica privada varios doctores realizan una intervención quirúrgica a un paciente para colocarle un balón gástrico. Pasados un par de meses el

1 Sesión elaborada por Yolanda Bergel Sainz de Baranda.

[193]

194

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

paciente comienza a sentirse mal y a tener vómitos y náuseas. En la clínica le dicen que son efectos secundarios normales. Sin embargo, al poco tiempo el

dolor abdominal es muy fuerte y el paciente acude a otro experto que le diagnostica una perforación gástrica y aconseja la inmediata retirada del balón. Al retirarlo se pone de manifiesto que el balón no era adecuado y no estaba aprobado por

7. Un bebé de tres años está sentado en la trona con un potito delante que tiene que comerse, pero no le gusta nada. Cuando su madre se da la vuelta coge el potito y lo lanza por la ventana. El potito cae desde el sexto piso y aterriza en un coche al que el impacto rompe la luna frontal.

8. Unos empleados del Ayuntamiento cortan las ramas de los árboles de una calle. Una de las ramas golpea a un transeúnte produciéndole un trauma-

tismo craneal.

9. Un cazador recibe un tiro en una pierna durante una montería. El disparo proviene del puesto al lado del suyo cuyo cazador se había adelantado para disparar a un jabalí al que no veía bien desde el sitio que se le había asignado.

10. El airbag del coche X no se activa en el momento de un fortísimo golpe frontal. El pasajero sentado al lado del conductor fallece por el golpe.

## 2. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

### *Supuesto 1*

«Ver Televisión» contrata a Carlos, cámara profesional, para que grabe un reportaje de video sobre la estación de esquí «Al Sol de la Nieve». El cámara contrata a «Helisol» para que le lleve a hacer unas tomas aéreas de la estación de esquí y sus instalaciones. «Helisol» utiliza en el transporte un helicóptero que tiene alquilado para su utilización comercial a «Airiss», propietario del mismo.

«Helisol» tiene contratado con FINIX un seguro de accidentes.

El helicóptero está pilotado por Don Arturo, que trabaja para la empresa

«Airiss». «Helisol» da las órdenes e instrucciones de vuelo, pero la decisión final sobre la ejecución del vuelo es del piloto.

Para que pudieran hacerse tomas más especiales, el piloto hace durante el

vuelo una serie de maniobras imprudentes, volando a baja altura entre montañas en un día de viento, en zonas dónde había personas y muy cerca de las paredes rocosas. Una serie de rachas de viento provocan la caída del helicóptero, sufriendo tanto Don Carlos como el piloto graves lesiones.

1. ¿Hay relación de causalidad entre el daño y la actuación del piloto?

## SESIÓN DUODÉCIMA

2. ¿Cree usted que debe prosperar la demanda responsabilidad civil de Don Carlos? ¿Contra quién? ¿La empresa propietaria del helicóptero, «Airiss»? ¿El arrendador del mismo, «Helisol»? ¿El piloto? ¿La compañía de seguros? ¿Todos?

3. ¿Es la caída del helicóptero un hecho debido a caso fortuito o fuerza mayor? Si lo fuera, ¿qué consecuencias tendría?

*Preceptos aplicables: artículos 1.104, 1.105, 1.902 y 1903. 4 CC*

*El supuesto se inspira en la STS de 2 de enero de 2006 (RJ/2006/129).*

#### *Supuesto 2*

Doña Trinidad acude a las instalaciones propiedad de la empresa «Ski Spain»

que ha construido una pista artificial para la práctica del esquí a las afueras de Madrid. Doña Trinidad ya ha esquiado en alguna ocasión, pero como va a

hacer un viaje de esquí con amigos en Navidad quiere mejorar su nivel que es bastante bajo.

Al llegar a las instalaciones Doña Trinidad paga el precio de la entrada y

contrata los servicios de Andy, un profesor del recinto al que paga en efectivo 150 Euros por dos horas de clase. Tras un pequeño calentamiento, Andy lleva a Trinidad a un telesquí para expertos. Al bajarse del remonte, Doña Trinidad se desestabiliza y es lanzada por el telesquí contra la pared lateral y la pirona del remonte, sin que se accione el sistema de seguridad de varilla de giro que hubiera parado automáticamente el remonte y sin que ningún operario accionara el sistema adicional de parada, pues no había ninguna persona encargada de ello al final del remonte al ser un día entre semana con poca afluencia de público.

La caída le produce a Doña Trinidad un latigazo cervical que le mantiene

388 días incapacitada para sus actividades laborales y cotidianas. Doña Trinidad alega también que el accidente le ha provocado un trastorno depresivo reactivo y reclama una indemnización de daños.

«Ski Spain» contesta a la demanda de Doña Trinidad señalando (i) que el

accidente se ha producido por culpa exclusiva de la víctima, pues la caída se ha producido por su falta de pericia al no soltarse a tiempo; (ii) que el esquí es un deporte de riesgo y el que lo practica sabe que puede sufrir daños por caídas; (iii) que la instalación contaba con las medidas de seguridad exigibles legalmente en el momento del accidente y, en cualquier caso, (iv) alega su falta de legitimación pasiva ya que, si alguien fue negligente, fue el monitor contratado por



Doña Trinidad que le llevó a la zona de expertos

1. ¿Ha asumido Doña Trinidad el riesgo de sufrir un accidente al practicar el deporte del esquí?
2. ¿Está legitimada pasivamente Ski Spain? Es decir ¿puede Doña Trinidad interponer demanda contra esa empresa? ¿Con qué base jurídica? ¿De qué tipo de responsabilidad se trata?
3. ¿Puede actuar contra el profesor? Argumente jurídicamente su res puesta.

196

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

4. ¿Es posible pensar en una responsabilidad del fabricante del telesquí?
5. ¿Qué daños se indemnizarían, en su caso, a Doña Trinidad?

*Preceptos aplicables: artículos 1.902 y 1.903.4 CC y arts. 128 y ss. TRLC 2 .*

*La sentencia se inspira en la SAP Madrid de 13 de diciembre de 2013*

*(JUR/2014/62348)*

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 (II)

#### 1. actiVidad: suPuestos de resPonsabilidad

*El alumno en clase determinará si existe responsabilidad civil en los siguientes supuestos y, en su caso, de qué tipo de responsabilidad se trata, quién o quiénes son responsables y qué daños deben indemnizarse.*

1. Una señora sufre un shock cardiogénico tras morder un caracol que se encontraba dentro de un bote de espinacas comprado en el supermercado.
2. Una persona alquila una bici de las puestas a disposición por el ayuntamiento de la localidad. Para ir más rápido circula por la acera en vez de por la calzada en la que hay muchos coches por ser hora punta. Al circular por la acera golpea a una señora mayor que cae al suelo y se rompe la cadera.
3. Una empresa necesita para su actividad usar productos químicos peligrosos que tiene almacenados en una instalación que cumple todas las condiciones técnicas necesarias y ha pasado los oportunos controles. Sin embargo, un

despiste de uno de los trabajadores de la empresa durante la carga del depósito y la lentitud en poner en marcha el plan de emergencia, supone que se derramen en un terreno anexo a la empresa, dejándolo inutilizado para cualquier actividad y cuya limpieza es muy difícil.

4. Un niño de 14 años acude con sus padres a un partido de fútbol. Enfa-

dado por la mala actuación de su equipo, el niño tira al campo una botella de plástico llena de agua que golpea a un jugador y le hace una brecha.

5. Una persona cruza una vía urbana por una zona donde no hay paso de peatones y es arrollada por un coche que circula a 70 Km/h.

6. Una persona sale de su casa mirando la pantalla de su teléfono móvil y

no ve al perro chihuahua de su vecino que está entrando en ese momento. Cuando se da cuenta de la presencia del perro intenta esquivarlo y cae al suelo, haciéndose un esguince de tobillo que tarda un mes en curar.

7. Una persona sentada en las gradas durante un partido de tenis su-

fre un desprendimiento de retina a consecuencia de un pelotazo lanzado

por uno de los jugadores enfadado por haber perdido un punto clave del partido.

2 Véase en los «Materiales» de esta Sesión.

## SESIÓN DUODÉCIMA

197

8. Un Sr. le está enseñando a un amigo un dron que se acaba de comprar.

Mientras el amigo lo tiene agarrado, el dueño lo activa sin querer. El dron le produce a su amigo grandes cortes en las manos.

9. Un niño celebra en su casa una fiesta de cumpleaños. Sus padres han

alquilado un castillo hinchable que la empresa propietaria ha montado en la casa la mañana de la fiesta. Durante la tarde el castillo, debido a la insuficiente sujeción, sale volando y tres niños sufren lesiones graves.

10. Una persona resbala y se rompe la cadera al entrar en un cine. El sue-

lo estaba mojado por haberse caído una bebida que otro espectador había adquirido en el bar del cine.

## 2. entrega y resolución de casos Prácticos

*El alumno resolverá los casos prácticos propuestos y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos.*

### *Supuesto 1*

Don Marcos, jugador de fútbol profesional en un equipo de primera división

viaja a Barcelona con su equipo para jugar un partido contra el Club Deportivo Español. La noche antes del partido sale de copas con unos amigos del colegio, pues él había estudiado en Barcelona. Un aficionado le reconoce y, sin su permiso, le hace una foto en una discoteca. Don Marcos, temiendo que cuelgue la foto en una red social y su entrenador se entere de que ha salido la noche antes del partido le pide que le dé el teléfono para borrar la foto. Ante la negativa del aficionado, Don Marcos le propina varios puñetazos, le quita el teléfono y lo rompe en pedazos. Tras el incidente, vuelve al hotel en el que se alojaban los miembros de su equipo.

El aficionado sufre un traumatismo craneal que le obliga a permanecer en el hospital una semana y le impide acudir a trabajar durante 20 días. Las heridas consecuentes de los golpes de Don Marcos le dejan una cicatriz sobre la ceja de 4 cm.

El aficionado interpone una acción de responsabilidad civil contra Don

Marcos y el Club de fútbol en el que juega, reclamando a ambos, como responsables solidarios, el pago de los daños sufridos.

1. ¿Cree usted que prosperará la demanda contra ambos demandados? ¿En qué precepto debe basarse la demanda contra el jugador? ¿Y contra el club en el que juega?
2. ¿Concurren en el caso los requisitos de la responsabilidad del empresario por los actos causados por sus dependientes?
3. ¿Qué daños deben indemnizarse en este caso?
4. ¿Sería la misma su respuesta si el jugador de fútbol se quedara en Barcelona después del partido en casa de sus amigos y los hechos ocurrieran cuando salía de juerga para celebrar con ellos la victoria de su equipo?

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Preceptos aplicables: artículos 1.902 y 1903. 4 CC*

*El supuesto se inspira en la STS de 10 de octubre de 2007 (RJ 2007/1674).*

### *Supuesto 2*

Don Emilio es inquilino de una vivienda que tiene alquilada desde hace 10

años a Doña Rosario. En la cocina de la misma hay una instalación de gas butano realizada por «Butaci, S. A.», con quién Don Emilio ha contratado también el suministro del gas. «Butaci, S. A.». tiene una póliza de accidentes suscrita con «La Unión seguros, S. A.».

La instalación no cumplía con alguna de las condiciones técnicas exigidas

por la normativa de gas y «Butaci» había descuidado la obligación de inspección y vigilancia de la misma mediante revisiones periódica. La instalación de butano de la vivienda había tenido algunos percances. En concreto, el calentador hacía tiempo que tenía un funcionamiento deficiente y había tenido varios escapes de monóxido de carbono sin consecuencias. Esto era conocido por el

arrendatario de la vivienda que, aunque tenía pensado llamar a Doña Rosario para que lo arreglara, no lo había hecho.

Un día se produce en la vivienda una acumulación de monóxido de carbono

en proporciones letales y el cuerpo sin vida de Don Emilio aparece en su dormitorio. La autopsia determina que la causa de la muerte es intoxicación por inhalación de ese gas.

La madre de Don Emilio interpone demanda contra la propietaria de la casa,

y contra «Butaci, S. A». y su aseguradora solicitando una indemnización de daños por el fallecimiento de su hijo. Doña Rosario se defiende señalando que desconocía el mal funcionamiento de la instalación, «Butaci, S. A». alega la existencia de culpa exclusiva de la víctima ya que conocía el deficiente funcionamiento del calentador sin haber hecho nada para remediar tan peligrosa situación. Subsidiariamente, alega la falta de prueba de la causalidad, pues el cadáver había aparecido en el dormitorio, que era una habitación independiente de la cocina en la que se encontraba la instalación.

1. ¿Se trata de un caso de culpa exclusiva de la víctima?
2. ¿Qué consecuencia puede tener el hecho de que el fallecido conociera el mal funcionamiento del calentador?

3. ¿Cree usted que debe prosperar la demanda de la madre del fallecido?

¿Contra quién?

4. ¿Tiene relevancia para fijar una indemnización, en su caso, que la madre no conviviera con su hijo y que reciba una pensión de viudedad de 600 Euros?

*Preceptos aplicables: artículo 1.902 del Código Civil y 147 y 148 TRLC 3 .*

*La sentencia se inspira en la SAP Álava de 3 de marzo de 1993 (AC/1993/744).*

3 Véanse en los «Materiales» de esta Sesión

## SESIÓN DUODÉCIMA

199

### IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 (I Y II)]

1. esquema de recapitulación

1. Por hecho propio

{ • Acción u omisión

• Criterio de imputación de responsabilidad: Dolo o culpa (regla general)/ Respons. objetiva.

• Daño cierto y valuable (físico, material, moral).

• Relación de causalidad entre el hecho y el daño.

2. Por hecho ajeno

2.1. Padres o tutores: daños causa-

dos por hijos o menores bajo su au- { • Menores o incapacitados bajo su guarda o autoridad y que viven en su compañía.

• Conducta objetivamente negligente del menor o incapaz (no es necesario que sean imputables).

toridad (art. 1.903 p. 2 y 3 CC)

• Conducta negligente de los padres contributiva a la cau-

sación del daño (en teoría).

2.2. Centros docentes privados o { • Alumnos menores de edad bajo control o vigilancia del profesorado.

- Actividades escolares o extraescolares.

concertados: daños causados por

- Conducta objetivamente negligente del alumno (no es

alumnos (art. 1.903 p. 5 CC)

necesario que sean imputables).

- Conducta negligente del titular del centro (defecto de organización o en la elección y vigilancia del profesorado).

2.3. Empresario: daños causados por { • Relación de dependencia.

- Culpa o negligencia del dependiente.

- Daño producido durante el desempeño de su trabajo.

empleados (art. 1.903 p. 4 CC)

- Conducta negligente del titular de la empresa en la elección o vigilancia (vuelta al criterio de la culpa).

*Criterios de imputación de responsabilidad dependiendo del supuesto de hecho*  
*Supuesto*

*Criterio de imputación*

Regla general:

*Responsabilidad por hecho propio* (art. 1.902

Responsabilidad por culpa

CC)

*Responsabilidad por hecho ajeno:*

Artículo 1.903, p. 2 y 3, CC (padres y tuto-

«Responsabilidad por culpa», la jurisprudencia

res)

tiende a objetivarla al excluir la prueba de diligencia

Artículo 1.903, p. 4, CC (empresario)

«Responsabilidad por culpa», la jurisprudencia ha tendido a objetivarla pero se aprecia una vuelta al criterio de la culpa

Artículo 1.903, p. 5 (centros docentes)

Responsabilidad por culpa

200

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Supuesto*

*Criterio de imputación*

Otros supuestos:

Artículo 1.905 CC (animales)

Responsabilidad objetiva

Artículo 1.906 CC (heredades de caza)

Responsabilidad por culpa

Ley de Caza («Por el hecho de cazar»)

Responsabilidad objetiva atenuada\*

Artículo 1.907 CC (ruina de edificios)

Responsabilidad por culpa

Artículo 1.908, p. 1, CC (explosión de máquinas)

Responsabilidad por culpa

quinas/inflamación de sustancias explosivas)

Artículo 1.908, p. 2, CC (humos excesivos)

Responsabilidad objetiva

Artículo 1.908, p. 3, CC (caída de árboles en

Responsabilidad objetiva atenuada\*

sitios de tránsito)

Artículo 1.908, p. 4, CC (emanaciones de Responsabilidad por culpa  
cloacas)

Artículo 1.910 CC (cosas arrojadas o caídas

Responsabilidad objetiva del cabeza de familia  
de una casa)

Texto refundido de la Ley sobre responsa-

Responsabilidad objetiva atenuada\* (daños per-

bilidad civil y seguro en la circulación de sonales)

vehículos de motor

«Responsabilidad por culpa» (daños materiales)

Ley sobre responsabilidad civil por

daños Responsabilidad objetiva (importe limitado) nucleares o producidos por  
materiales

radioactivos

Productos defectuosos

Responsabilidad objetiva atenuada\*

Ley de navegación aérea

Responsabilidad objetiva (importe limitado)

Ley de responsabilidad medioambiental Responsabilidad objetiva e ilimitada  
(activida-

(daño ecológico puro)



des anexo III de la Ley)

Responsabilidad por culpa (actividades distintas

del anexo III de la Ley)

Responsabilidad de la Administración por el

Responsabilidad objetiva

funcionamiento de los servicios públicos

\* La doctrina se refiere a responsabilidad objetiva atenuada cuando la ley prevé causas de exoneración de responsabilidad.

## SESIÓN DUODÉCIMA

201

2. texto refundido ley consumidores (PrecePtos sobre resPonsabilidad)

## LIBRO TERCERO

### TÍTULO I

#### CAPÍTULO I

consumidores y usuarios, podrá establecer un sistema de seguro obligatorio de responsabilidad civil

DisPosiciones generales

derivada de los daños causados por bienes o servicios defectuosos y un fondo de garantía que cubra,

**Art. 128. Indemnización de daños.**— Todo total o parcialmente, los daños consistentes en perjudicado tiene derecho a ser indemnizado en los muerte, intoxicación y lesiones personales. términos establecidos en este Libro por los daños

o perjuicios causados por los bienes o servicios.

Las acciones reconocidas en este libro no afec-

## CAPÍTULO II

tan a otros derechos que el perjudicado pueda tener

a ser indemnizado por daños y perjuicios, incluidos

responsabilidad

los morales, como consecuencia de la responsabili-

dad contractual, fundada en la falta de conformi-

**Art. 132.** *Responsabilidad solidaria.*— Las

dad de los bienes o servicios o en cualquier otra

personas responsables del mismo daño por aplica-

causa de incumplimiento o cumplimiento defectuo-

ción de este libro lo serán solidariamente ante los

so del contrato, o de la responsabilidad extracon-

perjudicados. El que hubiera respondido ante el

tractual a que hubiere lugar.

perjudicado tendrá derecho a repetir frente a los

otros responsables, según su participación en la

**Art. 129.** *Ámbito de protección.*— 1. El ré-

causación del daño.

gimen de responsabilidad previsto en este libro

comprende los daños personales, incluida la muer-

**Art. 133.** *Intervención de un tercero.*— La res-

te, y los daños materiales, siempre que éstos afecten

ponsabilidad prevista en este libro no se reducirá

a bienes o servicios objetivamente destinados al uso cuando el daño sea causado conjuntamente por un o consumo privados y en tal concepto hayan sido defecto del bien o servicio y por la intervención de utilizados principalmente por el perjudicado.

un tercero. No obstante, el sujeto responsable que

2. El presente libro no será de aplicación para hubiera satisfecho la indemnización podrá reclamar la reparación de los daños causados por accidentes al tercero la parte que corresponda a su intervención en la producción del daño.

cubiertos por convenios internacionales ratificados por los Estados miembros de la Unión Europea.

**Art. 134.** *Retraso en el pago de la indemnización.*— 1. El beneficiario de las indemnizaciones,

**Art. 130.** *Ineficacia de las cláusulas de exoneración o limitación de la responsabilidad.*— Son ineficaces frente al perjudicado las cláusulas de exoneración o de limitación de la responsabilidad civil extracontractuales durante el tiempo que transcurre desde la declaración judicial de responsabilidad prevista en este libro.

hasta su pago efectivo.

2. Dicha compensación se determinará

**Art. 131.** *Seguro*— El Gobierno, previa audiencia de los interesados y de las asociaciones de Civil.

## TÍTULO II

### CAPÍTULO I

los defectos de los productos que, respectivamente, fabriquen o importen.

daños causados Por Productos

**Art. 136.** *Concepto legal de producto.*— A los

**Art. 135.** *Principio general.*— Los productos efectos de este capítulo se considera producto cuales serán responsables de los daños causados por quier bien mueble, aún cuando esté unido o incor-

202

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

porado a otro bien mueble o inmueble, así como el

d) Que el defecto se debió a que el producto gas y la electricidad.

fue elaborado conforme a normas imperativas existentes.

**Art. 137.** *Concepto legal de producto defec-*

e) Que el estado de los conocimientos cien-

*tuoso.*— 1. Se entenderá por producto defectuoso  
tíficos y técnicos existentes en el momento de la  
aqué que no ofrezca la seguridad que cabría legí-  
puesta en circulación no permitía apreciar la exis-  
timamente esperar, teniendo en cuenta todas las  
tencia del defecto.

circunstancias y, especialmente, su presentación, el

2. El productor de una parte integrante de  
uso razonablemente previsible del mismo y el mo-  
un producto terminado no será responsable si prue-  
mento de su puesta en circulación.

ba que el defecto es imputable a la concepción del

2. En todo caso, un producto es defectuoso  
producto al que ha sido incorporado o a las ins-  
si no ofrece la seguridad normalmente ofrecida por  
trucciones dadas por el fabricante de ese producto.  
los demás ejemplares de la misma serie.

3. En el caso de medicamentos, alimentos o

3. Un producto no podrá ser considerado  
productos alimentarios destinados al consumo hu-  
defectuoso por el solo hecho de que tal producto  
mano, los sujetos responsables, de acuerdo con este  
se ponga posteriormente en circulación de forma  
capítulo, no podrán invocar la causa de exonera-  
más perfeccionada.]

ción del apartado 1, letra e).

**Art. 138.** *Concepto legal de produc-*

**Art. 141.** *Límite de responsabilidad.*— La res-  
tor.— 1. A los efectos de este capítulo es produc-  
ponsabilidad civil del productor por los daños cau-  
tor, además del definido en el artículo 5, el fabri-  
sados por productos defectuosos, se ajustará a las  
cante o importador en la Unión Europea de:  
siguientes reglas:

a) Un producto terminado.

a) De la cuantía de la indemnización de los

b) Cualquier elemento integrado en un pro-  
daños materiales se deducirá una franquicia de  
ducto terminado.

500,00 euros.

c) Una materia prima.

b) La responsabilidad civil global del pro-

2. Si el productor no puede ser identificado,  
ductor por muerte y lesiones personales causa-  
será considerado como tal el proveedor del pro-  
das por productos idénticos que presenten el mis-  
ducto, a menos que, dentro del plazo de tres meses,  
mo defecto tendrá como límite la cuantía de  
indique al dañado o perjudicado la identidad del  
63.106.270,96 euros.

productor o de quien le hubiera suministrado o facilitado a él dicho producto. La misma regla será

**Art. 142.** *Daños en el producto defectuoso.*—

de aplicación en el caso de un producto importa-

Los daños materiales en el propio producto no

do, si el producto no indica el nombre del impor-

serán indemnizables conforme a lo dispuesto en

tador, aun cuando se indique el nombre del fabri-

este capítulo, tales daños darán derecho al perjudi-

cante.

cado a ser indemnizado conforme a la legislación

civil y mercantil.

**Art. 139.** *Prueba.*— El perjudicado que pre-

tenda obtener la reparación de los daños causados

**Art. 143.** *Prescripción de la acción.*— 1. La

tendrá que probar el defecto, el daño y la relación

acción de reparación de los daños y perjuicios pre-

de causalidad entre ambos.

vistos en este capítulo prescribirá a los tres años,

a contar desde la fecha en que el perjudicado su-

**Art. 140.** *Causas de exoneración de la respon-*

frío el perjuicio, ya sea por defecto del producto o

*sabilidad.*— 1. El productor no será responsable si

por el daño que dicho defecto le ocasionó, siempre

prueba:

que se conozca al responsable de dicho perjuicio.

a) Que no había puesto en circulación el pro-

La acción del que hubiese satisfecho la indemniza-  
ducto.

ción contra todos los demás responsables del daño

b) Que, dadas las circunstancias del caso,

prescribirá al año, a contar desde el día del pago de

es posible presumir que el defecto no existía en  
la indemnización.

el momento en que se puso en circulación el pro-

2. La interrupción de la prescripción se rige

ducto.

por lo establecido en el Código Civil.

c) Que el producto no había sido fabricado

para la venta o cualquier otra forma de distribu-

**Art. 144.** *Extinción de la responsabilidad.*—

ción con finalidad económica, ni fabricado, impor-

Los derechos reconocidos al perjudicado en este

tado, suministrado o distribuido en el marco de

capítulo se extinguirán transcurridos 10 años, a

una actividad profesional o empresarial.

contar desde la fecha en que se hubiera puesto en

SESIÓN DUODÉCIMA

203



circulación el producto concreto causante del daño,

**Art. 148.** *Régimen especial de responsabili-*

a menos que, durante ese período, se hubiese iniciado.— Se responderá de los daños originados en el  
ciado la correspondiente reclamación judicial.

correcto uso de los servicios, cuando por su propia  
naturaleza, o por estar así reglamentariamente es-

**Art. 145.** *Culpa del perjudicado.*— La respon-

tablecido, incluyan necesariamente la garantía de  
sabilidad prevista en este capítulo podrá reducirse  
niveles determinados de eficacia o seguridad, en

o suprimirse en función de las circunstancias del  
condiciones objetivas de determinación, y supon-

caso, si el daño causado fuera debido conjunta-  
gan controles técnicos, profesionales o sistemáticos

mente a un defecto del producto y a culpa del per-  
de calidad, hasta llegar en debidas condiciones al

judicado o de una persona de la que éste deba

consumidor y usuario.

responder civilmente.

En todo caso, se consideran sometidos a este  
régimen de responsabilidad los servicios sanita-

**Art. 146.** *Responsabilidad del proveedor.*— El

rios, los de reparación y mantenimiento de electro-  
proveedor del producto defectuoso responderá,

domésticos, ascensores y vehículos de motor, ser-  
como si fuera el productor, cuando haya suminis-  
vicios de rehabilitación y reparación de viviendas,  
trado el producto a sabiendas de la existencia del  
servicios de revisión, instalación o similares de gas  
defecto. En este caso, el proveedor podrá ejercitar  
y electricidad y los relativos a medios de trans-  
la acción de repetición contra el productor.  
porte.

Sin perjuicio de lo establecido en otras dispo-

## CAPÍTULO II

siciones legales, las responsabilidades derivadas de  
este artículo tendrán como límite la cuantía de  
daños causados

3.005.060,52 euros.

Por otros bienes y serVicios

**Art. 149.** *Responsabilidad por daños causa-*

**Art. 147.** *Régimen general de responsabili-*

*dos por la vivienda.*— Será aplicable el régimen de  
*dad.*— Los prestadores de servicios serán responsa-  
responsabilidad establecido en el artículo anterior  
bles de los daños y perjuicios causados a los con-  
a quienes construyan o comercialicen viviendas,  
sumidores y usuarios, salvo que prueben que han  
en el marco de una actividad empresarial, por los

cumplido las exigencias y requisitos reglamentaria-  
daños ocasionados por defectos de la vivienda  
mente establecidos y los demás cuidados y diligen-  
que no estén cubiertos por un régimen legal espe-  
cias que exige la naturaleza del servicio.  
cífico.

## SESIÓN DECIMOTERCERA

### DERECHOS REALES<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 13

Explicación de los temas 12 y 13: *Derechos reales*.

*Tema 12: las cosas y los bienes.—*

los derechos reales: concePto y caracteres distintos.—clases de derechos reales.  
—la adquisición de

los derechos reales.—el registro de la Propiedad.

*Tema 13: la Propiedad Privada.—las llamadas Propiedades especiales.—*

los derechos reales de garantía: en especial la hipoteca inmobiliaria.

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (I)

##### 1. actividad: tipos de derechos reales

*Relacione los distintos tipos de derechos reales que se enuncian en la columna de la derecha con los bienes a que se hace referencia en la columna de la izquierda.*

*Para ello debe tomar como punto de partida el objeto sobre el que puede recaer cada tipo de derecho real.*

##### 1. Vivienda inscrita en el RP

###### A. Retracto

##### 2. Ganado/acciones/inmuebles

###### B. Hipoteca mobiliaria

##### 3. Joyas

C. Aprovechamiento por turno

4. Piso arrendado

D. Prenda

5. Establecimiento mercantil

E. Usufructo

6. Finca rústica, inscrita o no en el RP F. Hipoteca

7. Apartamento de uso turístico

G. Servidumbre

2. gruPos de trabaJo

*Lea el texto que se expone a continuación y responda a las preguntas que se le formulan argumentando jurídicamente las respuestas.*

1 Sesión elaborada por María José Santos Morón.

[205]

206

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Caso A:* Don Roberto Martínez es socio unipersonal y administrador único de una empresa inmobiliaria dedicada a la construcción y promoción de viviendas. Está interesado en adquirir un solar ubicado en el PAU de Vallecas para construir un bloque de pisos con piscina y zonas comunes. Tiene conocimiento de que la anciana titular del solar, que se negaba a venderlo, falleció hace unos meses, por lo que confía en que la finca haya pasado a manos de sus herederos que quizás quieran venderla.

1. ¿Cómo puede enterarse Don Roberto de quién es actualmente el titular

registral de la finca? ¿A través de qué mecanismos legales? ¿Se puede solicitar información al Registro de la propiedad sin saber quién es el propietario de una finca?

2

Tras las gestiones pertinentes Don Roberto tiene conocimiento de que la

finca se haya inscrita a nombre de Doña María Antonia y María Pilar Romero

López, a quienes pertenece la finca en régimen de indivisión.

2. ¿Podría Don Roberto adquirir la finca a una de las dos titulares? ¿Qué sucedería si celebra un contrato con sólo una de ellas?

Don Roberto llega a un acuerdo para la compra del solar a las propietarias

por el precio de 200.000 euros, pero, dado que la empresa a la que representa no tiene liquidez para abonar el precio pactado negocia con el banco la concesión de un préstamo. La entidad bancaria le exige alguna garantía para concederle el préstamo.

3. ¿Podría constituir Don Roberto una hipoteca antes de adquirir la propiedad del solar? ¿Y después? ¿Con qué requisitos? ¿Podría un hermano de Don Roberto ofrecer algún bien en garantía del préstamo que éste pretende obtener?

*Preceptos aplicables:*

— 221 y 222 LH.

— Arts. 397, art. 398 a contrario; art. 399 CC; art. 1522 CC

— Arts. 1857,2 C.c; 1874 y 1875 CC; art. 145 LH; art. 1857, in fine CC

*Caso B:* Amalia es madre de tres hijas y, al quedarse viuda, recibió una gran fortuna de su marido. Una de sus hijas, Sofía, que vive con ella y teme que la herencia sea repartida por su madre por partes iguales, la está presionando para que le done 3 pisos que tiene en un edificio del Paseo de la Castellana. Finalmente Amalia, cansada de tanta presión, accede y el día 4 de junio de 2018

2 Consúltase la página web del Colegio de Registradores (<http://www.registradores.org/>) donde podrá encontrar información al respecto, por ej. en el apartado «ayuda al ciudadano» y en el apartado «registro online»

## SESIÓN DECIMOTERCERA

207

acude con Sofía al notario donde otorga escritura pública por la que dona a Sofía los pisos indicados. Sofía, para celebrarlo, se va el 6 de junio de viaje a El Caribe durante 15 días. Mientras que Sofía está de viaje Amalia cambia de

opinión y vende los 3 pisos donados a su hija a una empresa dedicada a la restauración y reventa de pisos antiguos que había intentado adquirirlos en varias ocasiones. Tras regresar de su viaje, y pasados algunos días, Sofía acude al Registro de la propiedad para inscribir la escritura de donación. Sin embargo comprueba con estupor que los pisos están inscritos a nombre de una entidad inmobiliaria

1. ¿Es posible inscribir en el Registro la donación efectuada por Amalia a favor de Sofía? ¿Es de aplicación algún principio hipotecario en este caso?
2. ¿Quién debe ser considerado como propietario, a efectos legales, de los pisos que pertenecían a Amalia: Sofía o la entidad compradora? ¿Qué preceptos de la ley hipotecaria resultan aplicables?

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (II)

1. actividad. identificación de conceptos Jurídicos

*Busque en la «sopa de letras» las palabras que se corresponden con cada una de las definiciones que se indican a continuación*

1. Producto o utilidad de una cosa conforme a su destino económico.
2. Acción que tiene el propietario de una cosa contra quien le ha privado de la posesión de la misma careciendo de derecho sobre ella.
3. Derecho real que permite a su titular usar y disfrutar de una cosa ajena.
4. Modo de adquirir la propiedad y otros derechos reales por la posesión continuada de un bien durante el tiempo fijado en la ley.
5. Finalidad del Registro de la Propiedad.
6. Cosa que puede sustituirse o reemplazarse por otra semejante porque tiene similares características.
7. Derecho de garantía que recae sobre bienes inmuebles y es de constitución registral.
8. Principio hipotecario que impide inscribir un derecho de fecha anterior a otro derecho incompatible que ya se encuentre inscrito.

ALUSTME

JNBXR

I

OCSA

HI

PERLBFEL

I

ZFRUDE

TRUSUFRUCTOJHES

I

F

I

OSFCEONI

RASBARRT

LPUBL

IHGETECAÑULO

JACEDRA

I

B

I

ENVTMER

URAR

IDEBPORTOCKAU

FGPERR

I

L V O X J Ñ R

I

E S

R A

I

L M E T E D E T

I

J

E S T O

U S O C A P R A S D W E L L O J M

T A N G E R D O Z

I N S C R

I

P M

K B H M A

I

R T A H I

P O A L T U

Ñ S A T R S E R V

I

C A T S

P R

I

A T R O L

I



S

PROP

I

EBLAS

RE

I

V

INDI

CATOR

I

ACE

ERPALTERETRARF

I

TR

POEF

I

CAGMEDI

ORP

I

T

RNSANPUBL

I

C

IDADFR

ETMI

O T A T R A C T S T O K I  
S G A E D V E L E G A D L  
I

B A R

2. taller: análisis de nota simple

El Sr. Martínez es propietario de un piso que, debido a sus problemas económicos, quiere vender. A tal fin acude, en mayo de 2018 a una agencia inmobiliaria con objeto de que le ponga en contacto con algún posible comprador.

La agencia le pide una nota simple de su vivienda.

*Analice la nota simple que se expone a continuación y conteste a las preguntas que se le hacen, argumentando jurídicamente la respuesta.*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID N.º 0

Finca n.º 32532 Sección 06

\_\_\_\_\_DESCRIPCIÓN DE LA FINCA\_\_\_\_\_

URBANA: Vivienda, letra C, situada en la planta cuarta del edificio enclavado en la Calle Alegría n.º 40. Superficie construida 120 metros cuadrados y

SESIÓN DECIMOTERCERA

209

útil 99 metros cuadrados. LINDA: al frente, por donde tiene su entrada, con pasillo distribuidor y elementos comunes, y viviendas letras A y B de su planta; por la derecha, con la vivienda letra D de su planta; por la izquierda con elementos comunes de la escalera; y por el fondo, con la fachada del edificio al que pertenece. CUOTA: Tiene una cuota en el edificio del que forma parte del 8,5

por 100.

\_\_\_\_\_TITULARIDADES\_\_\_\_\_

D. José Antonio Martínez Pérez, con NIF n.º 35678900-Z, inscrito al tomo

2107, libro 302, folio 7, inscripción 3.<sup>a</sup> 100 por 100 del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa.

---

#### CARGAS

---

HIPOTECA a favor de Banco X para responder de CIENTO VEINTE MIL EUROS de principal; hasta un máximo de VEINTE MIL CIEN EUROS de intereses ordinarios; hasta un máximo de SESENTA MIL EUROS por intereses de demora; y de hasta un máximo de VEINTE MIL EUROS para costas y gastos. La fecha de vencimiento del préstamo será el día 3 de marzo de 2025. Formalizada en escritura autorizada por el Notario D. Mario Benítez González el día veintiséis de febrero de 2005

---

Aviso:

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 03/06/2018 [...]

#### PREGUNTAS:

1. ¿Por qué cree que en el apartado «cargas» se hace referencia a una hipoteca y se especifican las cantidades de las que responde el bien hipotecado?
  2. A la vista de que la finca está gravada con una hipoteca ¿Puede venderla el Sr. Martínez sin pedir consentimiento al Banco a cuyo favor está constituida?
  3. ¿Qué consecuencias tendría para el eventual comprador adquirir el bien gravado con la hipoteca? ¿Qué sucedería si el Sr. Martínez dejara de pagar las cuotas del préstamo hipotecario? ¿Podría quedarse el Banco con la propiedad de la vivienda?
  4. ¿Podría extinguirse la hipoteca con ocasión de la venta a un tercero?
- ¿Cuál es el procedimiento normal para ello? ¿Sería necesario cancelar la inscripción de hipoteca en el Registro de la propiedad?

210

EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

*Preceptos aplicables:*

— Art. 219,1 RH.

— Art. 104 LH.

— Arts. 1859, 1876 y 1879 CC; Art. 129,1 LH.

— Art. 76, 144 LH.

### 3. gruPos de trabaJo

*Analice los siguientes supuestos y responda a las preguntas que se le formulan argumentando jurídicamente las respuestas.*

1. Doña Isabel, anciana de 85 años y con una exigua pensión, necesita

dinero para contratar alguien que le asista ya que cada vez se encuentra más impedida para valerse por sí misma. Si vendiera su casa necesitaría pagar un alquiler, y además, dado que siempre ha vivido en ella, no se cree capaz de vivir en otro lugar.

¿Podría Doña Isabel vender su vivienda pero conservando la posibilidad de

usarla? ¿Qué tipo de derecho real lo permitiría?

2. El Sr. Ramírez ha adquirido una finca rústica, derivada de la segregación de otra mayor, que se encuentra enclavada entre otras fincas y carece de salida a camino público. Para acceder a dicha finca necesita pasar por las fincas vecinas

¿podría constituir algún derecho real? ¿Cuál y con qué requisitos?

3. José Antonio Pérez es titular de una explotación ganadera pero su ne-

gocio no va bien y debe pedir un préstamo bancario. El banco le solicita alguna garantía que asegure la devolución del préstamo. ¿Podría constituir una hipoteca sobre 100 cabezas de ganado vacuno? ¿Y sobre el edificio en el que tiene instalada su granja? ¿Cuáles serían los requisitos para su consti tución?

*Preceptos aplicables:*

— Arts. 467 y ss. CC.

— Arts. 564 y ss. CC.

— Art. 52 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento; arts. 1874 y ss. CC.

## SESIÓN DECIMOTERCERA

211

### IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (I Y II)]

#### 1. ley hipotecaria (selección de Preceptos)

decreto de 8 de febrero de 1946 Por el que se aprueba

la nueva redacción oficial de la ley hipotecaria

#### TÍTULO PRIMERO

#### **Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción**

**Artículo 1.º** El Registro de la Propiedad tiene

4.º Las resoluciones judiciales en que se de-

por objeto la inscripción o anotación de los actos

de la incapacidad legal para administrar, la au-

y contratos relativos al dominio y demás derechos

sencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las

reales sobre bienes inmuebles.

que se modifique la capacidad civil de las personas

Las expresadas inscripciones o anotaciones se

en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

harán en el Registro, en cuya circunscripción terri-

5.º Los contratos de arrendamiento de bie-

torial radiquen los inmuebles.

nes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subro-

Los asientos del Registro practicados en los

gaciones de los mismos.

libros que se determinan en los artículos 238 y si-

6.º Los títulos de adquisición de los bienes  
guientes, en cuanto se refieran a los derechos ins-  
inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Es-  
cribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribuna-  
tado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con  
les y producen todos sus efectos mientras no se  
sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.  
declare su inexactitud en los términos establecidos  
en esta Ley.

**Art. 3.º** Para que puedan ser inscritos los  
títulos expresados en el artículo anterior, deberán

**Art. 2.º** En los Registros expresados en el  
estar consignados en escritura pública, ejecutoria o  
artículo anterior se inscribirán:

documento auténtico expedido por Autoridad ju-

1.º Los títulos traslativos o declarativos de  
dicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma  
dominio de los inmuebles o de los derechos reales  
que prescriban los reglamentos.

impuestos sobre los mismos.

2.º Los títulos en que se constituyan, reco-

**Art. 4.º** También se inscribirán en el Registro  
nozcán, transmitan, modifiquen o extingan dere-  
los títulos expresados en el artículo segundo, otor-  
chos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipo-

gados en país extranjero, que tengan fuerza en España, censos, servidumbres y otros cualesquiera paña con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pro- reales.

nunciadas por Tribunales extranjeros a que deba

3.º Los actos y contratos en cuya virtud se darse cumplimiento en España, con arreglo a la adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos Ley de Enjuiciamiento Civil.

reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto deter-

**Art. 5.º** Los títulos referentes al mero o sim- minado.

ple hecho de poseer no serán inscribibles.

## TÍTULO II

### **De la forma y efectos de la inscripción**

**Art. 6.º** La inscripción de los títulos en el

**Art. 7.º** La primera inscripción de cada finca

Registro podrá pedirse indistintamente:

en el Registro de la Propiedad será de dominio y se

a) Por el que adquiriera el derecho.

practicará con arreglo a los procedimientos regula-

b) Por el que lo transmita.

dos en el título VI de esta Ley.

c) Por quien tenga interés en asegurar el de-

El titular de cualquier derecho real impuesto  
recho que se deba inscribir.

sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su domi-

d) Por quien tenga la representación de cual-  
nio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con  
quiera de ellos.

sujeción a las normas prescritas en el Reglamento.

212

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

**Art. 8.º** Cada finca tendrá, desde que se ins-  
y contenido de los derechos inscribibles según resul-  
criba por primera vez, un número diferente y co-  
ten del título y los asientos del registro, previa cali-  
rrelativo.

ficación del Registrador. A tal fin, la inscripción

Las inscripciones que se refieran a una mis-  
contendrá las circunstancias siguientes:

ma finca tendrán otra numeración correlativa y

a) Descripción de la finca objeto de inscrip-  
especial.

ción, con su situación física detallada, los datos

Se inscribirán como una sola finca bajo un  
relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tra-  
mismo número:

tándose de edificaciones, expresión del archivo re-



1.º El territorio, término redondo o lugar de  
gistrado del libro del edificio, salvo que por su anti-  
cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reco-  
güedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá  
nozan un solo dueño, directo o varios pro indivi-  
la referencia catastral del inmueble o inmuebles que  
so, aunque esté dividido en suertes o porciones,  
la integren y el hecho de estar o no la finca coordi-  
dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos,  
nada gráficamente con el Catastro en los términos  
si su conjunto se halla comprendido dentro de los  
del artículo 10.

linderos de dicho término.

Cuando conste acreditada, se expresará por

Se estimará único el señorío directo para los

nota al margen la calificación urbanística,

efectos de la inscripción, aunque sean varios los

medioambiental o administrativa correspondiente,

que, a títulos de señores directos, cobren rentas o

con expresión de la fecha a la que se refiera.

pensiones de un foral o lugar, siempre que la tierra

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se

aforada no se halle dividida entre ellos por el mis-

realicen operaciones de parcelación, reparcelación,

mo concepto.

concentración parcelaria, segregación, división,

2.º Toda explotación agrícola, con o sin casa agrupación o agregación, expropiación forzosa o de labor, que forme una unidad orgánica, aunque deslinde que determinen una reordenación de los esté constituida por predios no colindantes, y las terrenos, la representación gráfica georreferenciada explotaciones industriales que formen un cuerpo de de la finca que complete su descripción literaria, bienes unidos o dependientes entre sí.

expresándose, si constaren debidamente acredita-

3.º Las fincas urbanas y edificios en general, das, las coordenadas georreferenciadas de sus vér- aunque pertenezcan a diferentes dueños en domi- tices.

nio pleno o menos pleno.

Asimismo, dicha representación podrá in-

4.º Los edificios en régimen de propiedad corporarse con carácter potestativo al tiempo de por pisos cuya construcción esté concluida o, por formalizarse cualquier acto inscribible, o como lo menos, comenzada.

operación registral específica. En ambos casos se

En la inscripción se describirán, con las cir- aplicarán los requisitos establecidos en el ar-

cunstancias prescritas por la Ley, además del artículo 199.

mueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales

Para la incorporación de la representación

susceptibles de aprovechamiento independientes,

gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse

asignando a éstos un número correlativo escrito en

junto con el título inscribible la certificación catas-

letra y la cuota de participación que a cada uno

tral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se

corresponde en relación con el inmueble. En la ins-

trate de uno de los supuestos en los que la ley ad-

cripción del solar o del edificio en conjunto se ha-

mita otra representación gráfica georreferenciada

rán constar los pisos meramente proyectados.

alternativa.

Se incluirán, además, aquellas reglas conteni-

En todo caso, la representación gráfica alter-

das en el título y en los Estatutos que configuren el

nativa habrá de respetar la delimitación de la finca

contenido y ejercicio de esta propiedad.

matriz o del perímetro del conjunto de las fincas

La inscripción se practicará a favor del dueño

aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si

del inmueble constituyente del régimen o de los titu-

la representación gráfica alternativa afectara a parcelas de todos y cada uno de sus pisos o locales.

te de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el

5.º Los pisos o locales de un edificio en inscripción de las partes afectadas y no afectadas, y el men de propiedad horizontal, siempre que conste conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación previamente en la inscripción del inmueble la consue que conste en la cartografía catastral. Dicha representación de dicho régimen.

representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro

**Art. 9.º** El folio real de cada finca incorporada una vez practicada la operación registral.

rá necesariamente el código registral único de aquélla.

La representación gráfica aportada será objeto de inscripción.

Los asientos del Registro contendrán la expresión de incorporación al folio real de la finca, siempre que conste en la inscripción de las circunstancias relativas al sujeto, objeto que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la

## SESIÓN DECIMOTERCERA

213

la correspondencia entre dicha representación y la gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser

Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad que se entenderá que existe correspondencia entre el hecho de no haber sido validada la representación gráfica aportada y la descripción gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran al mismo objeto de publicidad registral la información proporcionada básicamente a la misma porción del territorio cedente de otras bases de datos, relativa a las fincas y las diferencias de cabida, si las hubiera, no exceda de un 10 por 100 de la cabida inscrita y no impida o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, su correcta diferenciación respecto de los colinsuspendivas o resolutorias, si las hubiere, del dederdantes.

cho que se inscriba, y su valor cuando constare en  
Una vez inscrita la representación gráfica  
el título.

georreferenciada de la finca, su cabida será la re-

d) El derecho sobre el cual se constituya el  
sultante de dicha representación, rectificándose, si  
que sea objeto de la inscripción.

fuera preciso, la que previamente constare en la

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor  
descripción literaria. El Registrador notificará el  
se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el pa-  
hecho de haberse practicado tal rectificación a los  
trimonio separado a cuyo favor deba practicarse  
titulares de derechos inscritos, salvo que del título  
aquella, cuando éste sea susceptible legalmente de  
presentado o de los trámites del artículo 199 ya  
ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes  
constare su notificación.

inmuebles y derechos reales de las uniones tempo-

A efectos de valorar la correspondencia de la  
rales de empresas serán inscribibles en el Registro  
representación gráfica aportada, en los supuestos  
de la Propiedad siempre que se acredite, conforme  
de falta o insuficiencia de los documentos suminis-  
al artículo 3, la composición de las mismas y el

trados, el Registrador podrá utilizar, con carácter  
régimen de administración y disposición sobre tales  
meramente auxiliar, otras representaciones gráficas  
bienes, practicándose la inscripción a favor de los  
disponibles, que le permitan averiguar las caracte-  
socios o miembros que las integran con sujeción al  
rísticas topográficas de la finca y su línea poligonal  
régimen de administración y disposición antes re-  
de delimitación.

ferido. También podrán practicarse anotaciones

Todos los Registradores dispondrán, como  
preventivas de demanda y embargo a favor de las  
elemento auxiliar de calificación, de una única apli-  
comunidades de propietarios en régimen de propie-  
cación informática suministrada y diseñada por el  
dad horizontal.

Colegio de Registradores e integrada en su sistema

En cualquier momento, el titular inscrito po-  
informático único, bajo el principio de neutralidad  
drá instar directamente del Registrador que por  
tecnológica, para el tratamiento de representacio-  
nota marginal se hagan constar las circunstancias  
nes gráficas, que permita relacionarlas con las des-  
de un domicilio, dirección electrónica a efectos de  
cripciones de las fincas contenidas en el folio real,

recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas previniendo además la invasión del dominio público y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constatación de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se diferencien de las actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

f) La persona de quien procedan inmediatas solicitudes de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la inscripción.



representación gráfica catastral, sin que pueda ser

h) La fecha de presentación del título en el objeto de tal publicidad la información gráfica Registro y la de la inscripción.

contenida en la referida aplicación, en cuanto ele-

i) El acta de inscripción y la firma del Registro auxiliar de calificación. Sólo en los supuestos, que supondrá la conformidad del mismo al tos en los que la ley admita otra representación texto íntegro del asiento practicado.

214

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin corpore al folio real la representación gráfica ca- perjuicio de lo especialmente regulado para deter- tastral.

minadas inscripciones.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral

**Art. 10.** 1. La base de representación gráfica que corresponda a la finca, si está o no coordinada fica de las fincas registrales será la cartografía cá- gráficamente con el Catastro a una fecha determi- tastral, que estará a disposición de los Registrado- nada.

res de la Propiedad.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el

2. En los casos de incorporación de la repre-

Catastro e inscrita la representación gráfica de la

sentación gráfica georreferenciada conforme a lo

finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo

dispuesto en la letra *b)* del artículo 9, deberá apor-

dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de

tarse, junto al título inscribible, certificación catas-

los derechos inscritos tiene la ubicación y delimita-

tral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se

ción geográfica expresada en la representación grá-

trate de uno de los supuestos regulados en el apar-

fica catastral que ha quedado incorporada al folio

tado 3 de este artículo.

real.

El Registrador incorporará al folio real la re-

Esta presunción igualmente regirá cuando se

presentación gráfica catastral aportada siempre

hubiera incorporado al folio real una representa-

que se corresponda con la descripción literaria de

ción gráfica alternativa, en los supuestos en que

la finca en la forma establecida en la letra *b)* del

dicha representación haya sido validada previa-

artículo anterior, haciendo constar expresamente

mente por una autoridad pública, y hayan transcurrido en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

sido coordinadas.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios sistemas de información, mediante resolución con- telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento que se regularán:

miento oportuno.

a) La forma, contenido, plazos y requisitos

3. Únicamente podrá aportarse una representación del suministro mutuo de información que sea representación gráfica georreferenciada complementaria para el cumplimiento de las funciones respectivas o alternativa a la certificación catastral gráfica y

descriptiva en los siguientes supuestos:

b) Las características y funcionalidades del

a) Procedimientos de concordancia entre el sistema de intercambio de información, así como Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del servicio de identificación y representación gráfica del Título VI de esta Ley en los que expresa-  
fica de las fincas sobre la cartografía catastral.  
mente se admita una representación gráfica alter-

c) Los requisitos que deben cumplir la des-  
nativa.

cripción técnica y la representación gráfica alterna-

b) Cuando el acto inscribible consista en una  
tiva que se aporte al Registro de la Propiedad en parcelación, reparcelación, segregación, división,  
los supuestos legalmente previstos.

agrupación, agregación o deslinde judicial, que de-  
terminen una reordenación de los terrenos.

**Art. 11.** En la inscripción de los contratos en

En los supuestos en los que se haya aportado que haya mediado precio o entrega de metálico, se una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, acuerdo con su normativa reguladora, para que debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, este practique, en su caso, la alteración que corresponda en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de constar las referencias catastrales correspondientes, pago el carácter de condición resolutoria explícita.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que así como la circunstancia de la coordinación, e in-

En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a

SESIÓN DECIMOTERCERA

la transmisión de dos o más fincas, se determinará

**Art. 15.** Los derechos del legitimario de parte correspondiente a cada una de ellas.

te alícuota que no pueda promover el juicio de

Lo dispuesto en el párrafo precedente se apli-

testamentaría por hallarse autorizado el heredero

cará a las permutas o adjudicaciones en pago cuan-

para pagar las legítimas en efectivo o en bienes no

do una de las partes tuviere que abonar a la otra

inmuebles, así como los de los legitimarios sujetos

alguna diferencia en dinero o en especie.

a la legislación especial catalana, se mencionarán

en la inscripción de los bienes hereditarios.

**Art. 12.** En la inscripción del derecho real de

La asignación de bienes concretos para pago

hipoteca se expresará el importe del principal de la

o su afección en garantía de las legítimas, se hará

deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o,

constar por nota marginal.

el importe máximo de la responsabilidad hipoteca-

Las referidas menciones se practicarán con los

ria, identificando las obligaciones garantizadas,

documentos en cuya virtud se inscriban los bienes

cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su du-

a favor de los herederos, aunque en aquéllos no

ración.

hayan tenido intervención los legiti marios.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y de-

Las disposiciones de este artículo producirán

más cláusulas financieras de las obligaciones ga-

efecto solamente respecto de los terceros protegi-

rantizadas por hipoteca a favor de las entidades a

dos por el artículo 34, no entre herederos y legiti-

las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de

marios, cuyas relaciones se regirán por las normas

25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipote-

civiles aplicables a la herencia del causante.

cario, en caso de calificación registral favorable de

Contra dichos terceros los legitimarios no po-

las cláusulas de trascendencia real, se harán cons-

drán ejercitar otras ni más acciones que las que se

tar en el asiento en los términos que resulten de la

deriven de las menciones referidas, a tenor de las

escritura de formalización.

reglas que siguen:

a) Durante los cinco primeros años de la fe-

**Art. 13.** Los derechos reales limitativos, los

cha de la mención, quedarán solidariamente afec-

de garantía y, en general cualquier carga o limita-

tos al pago de la legítima todos los bienes de la

ción del dominio o de los derechos reales, para que herencia en la cuantía y forma que las leyes determinan efectos contra terceros, deberán constar en minen, cualesquiera que sean las disposiciones de la inscripción de la finca o derecho sobre que recausante o los acuerdos del Comisario, Contadorcaigan.

Partidor o Albacea, con facultad de partir, here-

Las servidumbres reales podrán también heredero distributivo, heredero de confianza, usufructuarse constar en la inscripción del predio dominante con facultad de señalar y pagar legítimas u te, como cualidad del mismo.

otras personas con análogas facultades, nombrados por el causante en acto de última voluntad

**Art. 14.** El título de la sucesión hereditaria, contractual o testamentaria.

a los efectos del Registro, es el testamento, el con- Esta mención quedará sin efecto y se estará a trato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración dispuesto en los números segundo y tercero de ración de herederos abintestato y la declaración la letra b) del presente artículo, si el legitimario administrativa de heredero abintestato a favor del hubiese aceptado bienes determinados o cantidad



Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio para pago de dichas legítimas o concretado europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012.

rencia.

Para inscribir bienes y adjudicaciones concre-

b) Transcurridos los cinco primeros años de tas deberán determinarse en escritura pública o por su fecha, los efectos de la mención serán los siguientes:

mismos que correspondan o se adjudiquen a cada

1.º Cuando el causante, o por su designatario o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente.

del apartado a), no hubieran fijado el importe de

Cuando se tratare de heredero único, y no dichas legítimas, ni concretado su garantía sobre exista ningún interesado con derecho a legítima, ni ciertos bienes inmuebles, ni asignado bienes determinados Comisario o persona autorizada para administrados para el pago de las mismas, continuará judicial la herencia, el título de la sucesión, acom-

surtiendo plenos efectos la mención solidaria expañado de los documentos a que se refiere el arpresada en la letra a) precedente, hasta cumplidos título 16 de esta Ley, bastará, para inscribir veinte años del fallecimiento del causante.

directamente a favor del heredero los bienes y de-

2.º Cuando las mismas personas se hubieren rechos de que en el Registro era titular el causante.

limitado a asignar una cantidad cierta para pago

216

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

de las legítimas, quedarán solidariamente sujetos a herencia tenga ingreso en el Registro después de la efectividad de las mismas todos los bienes de la transcurridos veinte años desde el fallecimiento del herencia, durante el plazo antes indicado. No obscausante.

tante, si dentro de los cinco años siguientes a su constancia en el Registro de la Propiedad, los legi-

**Art. 16.** Los dueños de bienes inmuebles o timarios no hubieren impugnado por insuficiente derechos reales por testamento u otro título universal asignación, transcurrido que sea este plazo posal o singular, que no los señale y describa indivi- drá cancelarse la mención solidaria expresada en el

dualmente, podrán obtener su inscripción, presentando *a)* siempre que justifique el heredero habiendo dicho título con el documento, en su caso, haber depositado suma bastante en un establecimiento que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente de las legítimas en la cantidad asignada y de sus intereses de cinco años al tipo legal.

traten de inscribir.

3.º Cuando las supradichas personas hubieren asignado bienes ciertos para el pago de las legítimas,

**Art. 17.** Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo sobre bienes determinados, el legitimario solamente podrá hacer efectivos sus derechos sobre dichos bienes en la forma que disponga el correspondiente título sucesorio o acto particional.

4.º Cuando el causante hubiere desheredado

cual se transmita o grave la propiedad del mismo a algún legitimario o manifestado en el título su-  
inmueble o derecho real.

sorio que ciertas legítimas fueron totalmente satis-  
Si sólo se hubiera extendido el asiento de pre-  
fechas, se entenderá que los legitimarios aludidos  
sentación, no podrá tampoco inscribirse o anotar-  
aceptan respecto de terceros la desheredación o las  
se ningún otro título de la clase antes expresada  
manifestaciones del causante si durante el plazo  
durante el término de sesenta días, contados desde  
determinado en el apartado a) de este artículo no  
el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

impugnaren dicha disposición.

Dentro de los plazos de vigencia de las men-

**Art. 18.** Los Registradores calificarán, bajo  
ciones por derechos legitimarios, los herederos  
su responsabilidad, la legalidad de las formas ex-  
podrán, sin necesidad de autorización alguna,  
trínsecas de los documentos de toda clase, en cuya  
cancelar hipotecas, redimir censos, cobrar precios  
virtud se solicite la inscripción, así como la capaci-  
aplazados, retrovender y, en general, extinguir  
dad de los otorgantes y la validez de los actos dis-  
otros derechos análogos de cuantía determinada o

positivos contenidos en las escrituras públicas, por determinable aritméticamente que formen parte de lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

la herencia, siempre que el importe así obtenido o

El plazo máximo para inscribir el documento

la cantidad cierta o parte alícuota del mismo que

será de quince días contados desde la fecha del

conste en el Registro como responsabilidad especial

asiento de presentación. El registrador en la nota

por legítimas, afectante al derecho extinguido, se

a pie de título, si la calificación es positiva, o en la

invierta en valores del Estado, que se depositarán,

calificación negativa deberá expresar inexcusable-

con intervención del Notario, en un establecimiento

mente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la

to bancario o Caja oficial, a las resultas del pago

calificación negativa a los efectos del cómputo del

de las legítimas.

plazo de quince días. Si el título hubiera sido reti-

Los depósitos a que hacen referencia el párra-

rado antes de la inscripción, tuviera defectos sub-

fo anterior y el número segundo, letra *b*), de este

sanables o existiera pendiente de inscripción un

artículo, podrán ser retirados por los herederos

título presentado con anterioridad, el plazo de

transcurridos veinte años, a contar desde el fallecimiento del causante, siempre que no hubieren sido volución del título, la subsanación o la inscripción aceptados o reclamados por los legitimarios dentro del título previo, respectivamente. En estos casos, del plazo indicado.

la vigencia del asiento de presentación se entenderá

Las menciones reguladas en los números primero, segundo y tercero del apartado b) caducarán inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador

Los bienes hereditarios se inscribirán sin men-competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince

## SESIÓN DECIMOTERCERA

217

días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General de los Registros y del Notariado para ello ya puedan recurrirla, instar la

ción General no contesta en el plazo de dos días intervención del sustituto, o pedir expresamente contados desde que tuviera entrada la solicitud, se que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa que debe hacerse la calificación. Los cotitulares o presunta que adopte la Dirección General. serán también responsables a todos los efectos de Si, transcurrido el plazo máximo señalado en la calificación a la que prestan su conformidad. el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan ante quien se presentó el título que la lleve a cabo hasta la terminación del procedimiento registral. en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el

**Art. 19.** Cuando el Registrador notare algún artículo 275 bis de esta Ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscriba la manifestará a los que pretendan la inscripción,

cribe el título, el interesado podrá instar la aplicación para que, si quieren, recojan el documento y subsanación del cuadro de sustituciones.

sanen la falta durante la vigencia del asiento de La inscripción realizada fuera de plazo por el presentación. Si no lo recogen o no subsanan la registrador titular producirá una reducción de falta a satisfacción del Registrador, devolverá el aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de documento para que puedan ejercitarse los recursos la aplicación del régimen sancionador correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación. A los efectos del adecuado cumplimiento de la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su del plazo de inscripción, los registradores deberán número noveno si se solicita expresamente.

remitir a la Dirección General de los Registros y En el caso de no hacerse la anotación preventiva del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística produciendo sus efectos durante los sesenta días ca en formato electrónico que contenga el número antes expresados.

de títulos presentados y fecha de inscripción de los



mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos

**Art. 19 bis.** Si la calificación es positiva, el fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y del asiento, así como las afecciones o derechos candatos que deban remitir los registradores.

celados con ocasión de su práctica. Si el estado Si un Registro de la Propiedad estuviese a car-registral de titularidad o cargas fuere discordante go de dos o más registradores, se procurará, en lo con el reflejado en el título, libraré nota simple posible, la uniformidad de los criterios de calificación informativa.

ción. A tal efecto, llevarán el despacho de los do-La calificación negativa, incluso cuando se cumentos con arreglo al convenio de distribución trate de inscripción parcial en virtud de solicitud de materias o sectores que acuerden. El convenio y del interesado, deberá ser firmada por el Registrasus modificaciones posteriores deberán ser sometidor, y en ella habrán de constar las causas impedidos a la aprobación de la Dirección General de los

tivas, suspensivas o denegatorias y la motivación

Registros y del Notariado.

jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fun-

Siempre que el registrador a quien correspon-

damentos de derecho, con expresa indicación de los

da la calificación de un documento apreciare defec-

medios de impugnación, órgano ante el que debe

tos que impidan practicar la operación solicitada,

recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio

los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitu-

de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier

lares del mismo sector o del sector único. Antes del

otro que entienda procedente.

transcurso del plazo máximo establecido para la

Si el registrador califica negativamente el títu-

inscripción del documento les pasará la documen-

lo, sea total o parcialmente, dentro o fuera del pla-

tación, y el que entendiere que la operación es pro-

zo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el inte-

cedente la practicará bajo su responsabilidad antes

resado podrá recurrir ante la Dirección General de

de expirar dicho plazo.

los Registros y del Notariado o bien instar la apli-

En la calificación negativa el registrador a

cación del cuadro de sustituciones previsto en el

quien corresponda deberá expresar que la misma artículo 275 bis de la Ley.

se ha extendido con la conformidad de los cotitu-

Los interesados tendrán el derecho a solicitar lares. Si falta dicha indicación, la calificación se al Registrador del cuadro de sustituciones la califi- entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legi- cación de los títulos presentados, en los supuestos

218

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

previstos en el párrafo anterior, conforme a las si- el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por guientes reglas:

el Registrador sustituido con los que el Registrador

a) El interesado deberá ejercer su derecho en sustituto hubiera manifestado su conformidad.

los quince días siguientes a la notificación de la

En la calificación el Registrador sustituto se calificación negativa, durante la vigencia del asien- ajustará a los defectos señalados por el Registrador to de presentación, mediante la aportación al re- sustituido y respecto de los que los interesados hu- gistrador sustituto del testimonio íntegro del título bieran motivado su discrepancia en el escrito en el presentado y de la documentación complemen-

que soliciten su intervención, no pudiendo versar  
taria.

sobre ninguna otra pretensión basada en otros mo-

b) El Registrador sustituto que asuma la ins-  
tivos o en documentos no presentados en tiempo y  
cripción del título lo comunicará al Registrador  
forma. Para fundar su decisión podrá pedir infor-  
sustituido, pudiendo con carácter previo y en orden  
me al Colegio de Registradores de la Propiedad y  
a esta finalidad solicitar que se le aporte informa-  
Mercantiles de España, que lo evacuará a través de  
ción registral completa, de no existir o ser insu-  
sus servicios de estudios, todo ello bajo responsa-  
ficiente la remitida con el testimonio íntegro del  
bilidad del Registrador y sin que pueda excederse  
título.

del plazo de calificación.

El Registrador sustituido hará constar dicha

f) Practicado el asiento solicitado, corres-  
comunicación, en el mismo día de su recepción o  
ponderá al Registrador sustituto el 50 por 100 de  
el siguiente hábil, por nota al margen del asiento  
los aranceles devengados y al Registrador sustitui-  
de presentación, indicando que se ha ejercido el  
do el 50 por 100 restante.

derecho a solicitar la calificación de los títulos a un Registrador de los incluidos en el cuadro de sustituciones, la identidad de éste y el Registro del que dependiente.

sea titular. A partir de la fecha de recepción de la

g) Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán deberá suministrar al Registrador sustituto información continuada relativa a cualquier nueva circunstancia registral que pudiera afectar a la práctica del asiento.

gica del asiento.

c) Si el Registrador sustituto calificara posi-

**Art. 20.** Para inscribir o anotar títulos por tivamente el título, en los diez días siguientes al de los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen la fecha de la comunicación prevista en la regla o extingan el dominio y demás derechos reales so-anterior, ordenará al Registrador sustituido que bre inmuebles, deberá constar previamente inscrito

extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto o anotado el derecho de la persona que otorgue o comprensivo de los términos en que deba practicar en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. carse aquél, junto con el testimonio íntegro del tí-

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a título y documentación complementaria.

favor de persona distinta de la que otorgue la trans-

En todo caso, en el asiento que se extienda, misión o gravamen, los Registradores denegarán la además de las circunstancias que procedan de con-inscripción solicitada.

formidad con su naturaleza, deberá constar la iden-

Cuando no resultare inscrito a favor de personalidad del Registrador sustituto y el Registro del que na alguna el expresado derecho y no se acredite fuera titular.

fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los

Extendido el asiento, el Registrador sustituido

Registradores harán anotación preventiva a solici-

lo comunicará al Registrador sustituto, y devolverá tud del interesado, la cual subsistirá durante el

el título al presentante con nota al pie del mismo,

plazo que señala el artículo 96 de esta Ley.

extendida conforme a la legislación hipotecaria.

No será necesaria la previa inscripción o ano-

d) Si el Registrador sustituto asumiera la tación a favor de los mandatarios, representantes, inscripción parcial del título se procederá del modo liquidadores, albaceas y demás personas que con previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial sólo podrá practicarse si media representación y dispongan de intereses ajenos en la consentimiento del presentante o del interesado. forma permitida por las leyes.

e) Si el Registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a para inscribir los documentos otorgados por los los efectos de interposición del recurso frente a la herederos: 1.º Cuando ratifiquen contratos privacalificación del Registrador sustituido ante la Didos realizados por su causante, siempre que consrección General de los Registros y del Notariado, ten por escrito y firmados por éste. 2.º Cuando

## SESIÓN DECIMOTERCERA

219

vendieren o cedieren a un coheredero fincas adju-

conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, la dicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura en la inscripción que se haga habrá de expretura, si fuere posible, e indemnizando, en su caso, sarse dicha previa adjudicación proindiviso con a los interesados de los perjuicios que les ocasione referencia al título en que así constare. Y 3.º Cuan- su falta.

do se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de

**Art. 23.** El cumplimiento de las condiciones los herederos del ejecutado en virtud de ejecución suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real o contratos inscritos, se hará constar en el Registro se halle inscrito a favor del cau sante.

bien por medio de una nota marginal, si se consu-

Cuando en una participación de herencia, ve- ma la adquisición del derecho, bien por una nueva rificada después del fallecimiento de algún herede- inscripción a favor de quien corresponda, si la re- ro, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los solución o rescisión llega a verificarse.

bienes que a aquél correspondían, deberá practi-



carse la inscripción a favor de los adjudicatarios,

**Art. 24.** Se considera como fecha de la inscripción pero haciéndose constar en ella las transmisiones para todos los efectos que ésta deba pro-realizadas.

ducir, la fecha del asiento de presentación que de-

No podrá tomarse anotación de demanda, em-berá constar en la inscripción misma.

bargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona

**Art. 25.** Para determinar la preferencia entre distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a procedimiento. En los procedimientos criminales y una misma finca, se atenderá a la hora de la pre-en los de decomiso podrá tomarse anotación de sentación en el Registro de los títulos respectivos. embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a jui-

**Art. 26.** Las prohibiciones de disponer o cio del juez o tribunal existan indicios racionales de enajenar se harán constar en el Registro de la Pro-que el verdadero titular de los mismos es el encau-piedad y producirán efecto con arreglo a las si-sado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

guientes normas:

1.<sup>a</sup> Las establecidas por la Ley, que sin ex-

**Art. 21.** 1. Los documentos relativos a compra declaración judicial o administrativa, tengan tratos o actos que deban inscribirse expresarán, por plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción lo menos, todas las circunstancias que necesaria- separada y especial y surtirán sus efectos como li- mente debe contener la inscripción y sean relativas mitaciones legales del dominio.

a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los

2.<sup>a</sup> Las que deban su origen inmediato a al- derechos inscritos.

guna resolución judicial o administrativa serán

2. Las escrituras públicas relativas a actos o objeto de anotación preventiva.

contratos por los que se declaren, constituyan ,

3.<sup>a</sup> Las impuestas por el testador o donante transmitan, graven, modifiquen o extingan a título en actos o disposiciones de última voluntad, capi- oneroso el dominio y los demás derechos reales tulaciones matrimoniales, donaciones y demás sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación actos a título gratuito, serán inscribibles siempre consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo

que la legislación vigente reconozca su validez.

que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, la

**Art. 27.** Las prohibiciones de disponer que identificación de los medios de pago empleados por tengan su origen en actos o contratos de los no las partes, en los términos previstos en el artículo comprendidos en el artículo anterior, no tendrán 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante

3. En las escrituras de préstamo hipotecario hipoteca o cualquiera otra forma de garantía real sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual se asegure su cumplimiento.

o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contra-

**Art. 28.** Las inscripciones de fincas o derecho, que en el momento de la ejecución judicial de los reales adquiridos por herencia o legado, no inmueble es vivienda habitual si así se hiciera consurdirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurtar en la escritura de constitución.

rridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptúanse las inscripciones por título

**Art. 22.** El Notario que cometiere alguna

de herencia testada o intestada, mejora o legado a omisión que impida inscribir el acto o contrato, favor de herederos forzosos.

220

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

**Art. 29.** La fe pública del Registro no se exige, que la finca o derecho estaba poseída de tenderá a la mención de derechos susceptibles de hecho y a título de dueño por persona distinta de inscripción separada y especial.  
su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido ni

**Art. 30.** Las inscripciones de los títulos expodido conocer, según las normas anteriores, tal presados en los artículos segundo y cuarto serán posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comentadas, durante todo el año siguiente a la adquisición, sin perjuicio de lo ción. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre establecido en esta Ley sobre rectificación de error, negativa o no aparente, y ésta pueda res.

adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su exis-

**Art. 31.** La nulidad de las inscripciones de tencia en la forma prevenida en el apartado *a*), o, que trata el artículo precedente, no perjudicará el en su defecto, desde que se produjo un acto obstado derecho anteriormente adquirido por un tercero tivo a la libertad del predio sirviente. protegido con arreglo al artículo 34.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere

**Art. 32.** Los títulos de dominio o de otros en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de derechos reales sobre bienes inmuebles, que no es- cio de que pueda también interrumpirla antes de tén debidamente inscritos o anotados en el Registro su consumación total.

de la Propiedad, no perjudican a tercero.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y

**Art. 33.** La inscripción no convalida los actos a sus sucesores que no tengan la consideración de tos o contratos que sean nulos con arreglo a las terceros, se calificará el título y se contará el tiempo leyes.

con arreglo a la legislación civil.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de

**Art. 34.** El tercero que de buena fe adquiriera buena fe que no lleven aneja la facultad de inme- a título oneroso algún derecho de persona que en diato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren el Registro aparezca con facultades para transmi- constituido, no se extinguirán por usucapión de tirlo, será mantenido en su adquisición, una vez éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen que haya inscrito su derecho, aunque después se aquella facultad cuando el disfrute de los mismos anule o resuelva el del otorgante por virtud de cau- no fuere incompatible con la posesión causa de la sas que no consten en el mismo Registro.

prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reú-

La buena fe del tercero se presume siempre nan sus titulares las circunstancias y procedan en mientras no se pruebe que conocía la inexactitud la forma y plazos que determina el párrafo b) de del Registro.

este artículo.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán

La prescripción extintiva de derechos reales de más protección registral que la que tuviese su

sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de pro-  
causante o transferente.

tección posesoria, perjudicará siempre al titular  
según el Registro, aunque tenga la condición de

**Art. 35.** A los efectos de la prescripción ad-  
tercero.

quisitiva en favor del titular inscrito, será justo títu-  
lo la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseí-

**Art. 37.** Las acciones rescisorias, revocato-  
do pública, pacífica, ininterrumpidamente y de  
rias y resolutorias no se darán contra tercero que  
buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento  
haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos  
y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.  
conforme a lo prevenido en esta Ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párra-

**Art. 36.** Frente a titulares inscritos que ten-  
fo anterior:

gan la condición de terceros con arreglo al artículo

1.º Las acciones rescisorias y resolutorias  
34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva  
que deban su origen a causas que consten explíci-  
consumada o la que pueda consumarse dentro del  
tamente en el Registro.

año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos

2.º Las de revocación de donaciones, en el siguientes:

caso de no cumplir el donatario condiciones inscri-

a) Cuando se demuestre que el adquirente  
tas en el Registro.

conoció o tuvo medios racionales y motivos sufi-

3.º Las de retracto legal, en los casos y tér-  
cientes para conocer, antes de perfeccionar su ad-  
minos que las leyes establecen.

## SESIÓN DECIMOTERCERA

221

4.º Las acciones rescisorias de enajenaciones  
dor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los  
hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudi-  
artículos 134 y concordantes de esta Ley.

carán a tercero:

Las mismas reglas se observarán cuando, des-

a) Cuando hubiese adquirido por título gra-  
pués de efec tuada en el Registro alguna anotación  
tuito.

preventiva de las establecidas en los números 2.º y

b) Cuando, habiendo adquirido por título

3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a  
oneroso, hubiese sido cómplice en el fraude. El sim-



poder de un tercer poseedor.

ple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el

**Art. 39.** Por inexactitud del Registro se en-  
fraude.

tiende todo desacuerdo que en orden a los derechos

En ambos casos, no perjudicará a tercero la

inscribibles, exista entre el Registro y la realidad

acción rescisoria que no se hubiere entablado den-

jurídica extrarregistral.

tro del plazo de cuatro años, contados desde el día

de la enajenación fraudulenta.

**Art. 40.** La rectificación del Registro sólo po-

En el caso de que la acción resolutoria, revo-

drá ser solicitada por el titular del dominio o dere-

catoria o rescisitoria no se pueda dirigir contra

cho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamen-

tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo pri-

te o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y

mero de este artículo, se podrán ejercitar entre las

se practicará con arreglo a las siguientes normas:

partes las acciones personales que correspondan.

a) Cuando la inexactitud proviniera de no

haber tenido acceso al Registro alguna relación

**Art. 38.** A todos los efectos legales se presu-

jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: mirá que los derechos reales inscritos en el Registro 1.º, por la toma de razón del título correspondien- existen y pertenecen a su titular en la forma deter- te, si hubiere lugar a ello; 2.º, por la reanudación minada por el asiento respectivo. De igual modo se del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el presumirá que quien tenga inscrito el dominio de Título VI de esta Ley, y 3.º, por resolución judicial, los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de ordenando la rectificación.

los mismos.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a Como consecuencia de lo dispuesto anterior- la extinción de algún derecho inscrito o anotado, mente, no podrá ejercitarse ninguna acción contra- la rectificación se hará mediante la correspondien- dictoria del dominio de inmuebles o derechos reales te cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto ins critos a nombre de persona o entidad determi- en el Título IV o en virtud del procedimiento de nada, sin que, previamente o a la vez, se entable liberación que establece el Título VI.

demanda de nulidad o cancelación de la inscripción

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por

correspondiente. La demanda de nulidad habrá de nulidad o error de algún asiento, se rectificará el fundarse en las causas que taxativamente expresa Registro en la forma que determina el Título VII. esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

d) Cuando la inexactitud procediere de fal-

En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo, nulidad o defecto del título que hubiere vo o vía de apremio contra bienes inmuebles o demotivado el asiento y, en general, de cualquier otra rechos reales determinados, se sobreseerá toda causa de las no especificadas anteriormente, la recprocedimiento de apremio respecto de los mismos tificación precisará el consentimiento del titular o, o de sus frutos, productos o rentas en el instante en en su defecto, resolución judicial.

que conste en autos, por certificación del Registro

En los casos en que haya de solicitarse judi-

de la Propiedad, que dichos bienes o derechos cialmente la rectificación, se dirigirá la demanda constan inscritos a favor de persona distinta de contra todos aquellos a quienes el asiento que se aquella contra la cual se decretó el embargo o se trate de rectificar conceda algún derecho, y se susigue el procedimiento, a no ser que se hubiere di-

tanciará por los trámites del juicio declarativo corrigido contra ella la acción en concepto de herederrespondiente. Si se deniega totalmente la acción ra del que aparece como dueño en el Registro. Al de rectificación ejercitada, se impondrán las costas acreedor ejecutante le quedará reservada su acción al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros a su prudente arbitrio.

bienes del deudor y para ventilar en el juicio corres-

La acción de rectificación será inseparable del pondiente el derecho que creyere asistirle en cuan- dominio o derecho real de que se derive.

to a los bienes respecto de los cuales se suspende el

En ningún caso la rectificación del Registro procedimiento.

perjudicará los derechos adquiridos por tercero a

Cuando se persigan bienes hipotecados que título oneroso de buena fe durante la vigencia del hayan pasado a ser propiedad de un tercer posee- asiento que se declare inexacto.

222

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

**Art. 41.** Las acciones reales procedentes de cicio. Estas acciones, basadas en la legitimación

los derechos inscritos podrán ejercitarse a través registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre el juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio correspondiente.

## TÍTULO IV

### **De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas**

**Art. 76.** Las inscripciones no se extinguen, la inscripción de la transferencia del dominio o de en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por recho real inscrito a favor de otra persona.

## TÍTULO V

### **De las hipotecas**

sección 1.<sup>a</sup>

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalida-

*De la hipoteca en general*

des siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la

**Art. 104.** La hipoteca sujeta directa e in finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá mediatamente los bienes sobre que se impone,

ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento el procedimiento de ejecución judicial directa, ni de la obligación para cuya seguridad fue constituida. podrá en ningún caso ser inferior al 75 por 100 del

valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley

**Art. 106.** Podrán ser hipotecados:

2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado

1.º Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.

cripción.

b) La estipulación en virtud de la cual los

2.º Los derechos reales enajenables, con otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar bienes.

separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter,

**Art. 122.** La hipoteca subsistirá íntegra, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda mientras no se cancele, sobre la totalidad de los que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en

bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubieran hecho constar en la escritura de constitución. haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse en los dos siguientes artículos.

se a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente deter-

**Art. 129.** 1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

liquidados de conformidad con lo previsto en el

a) Directamente contra los bienes hipotecados y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

tulo IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de

En el caso de que la cantidad prestada esté enERO, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades inicialmente determinada pero el contrato de préstamos que se establecen en su Capítulo V.

tamo garantizado prevea el reembolso progresivo

b) O mediante la venta extrajudicial del bien del capital, a la solicitud de venta extrajudicial de hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado de falta de pago del capital o de los intereses de la do la liquidación en la forma pactada por las partes cantidad garantizada.

en la escritura de constitución de hipoteca.

## SESIÓN DECIMOTERCERA

223

En cualquier caso en que se hubieran pactado los conceptos, con distinción de la correspondiente intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier



escritura de constitución de hipoteca.

controversia sobre las cantidades pendientes deter-

d) La venta se realizará mediante una sola  
minadas por el Notario será dilucidada por las  
subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar  
partes en juicio verbal.

en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá  
la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los  
carácter supletorio en todo aquello que no se regu-  
tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo  
le en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en  
caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento  
todo caso será de aplicación lo dispuesto en el ar-  
Civil.

título 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determi-  
nará la forma y personas a las que deban realizarse

**Art. 140.** No obstante lo dispuesto en el ar-  
las notificaciones, el procedimiento de subasta, las  
título 105, podrá válidamente pactarse en la escri-  
cantidades a consignar para tomar parte en la mis-  
tura de constitución de la hipoteca voluntaria que  
ma, causas de suspensión, la adjudicación y sus  
la obligación garantizada se haga solamente efec-

efectos sobre los titulares de derechos o cargas positiva sobre los bienes hipotecados.

teriores así como las personas que hayan de otorgar

En este caso la responsabilidad del deudor y

la escritura de venta y sus formas de representación.

la acción del acreedor, por virtud del préstamo hi-

f) Cuando el Notario considerase que algu-

potecario, quedarán limitadas al importe de los

na de las cláusulas del préstamo hipotecario que

bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás

constituya el fundamento de la venta extrajudicial

bienes del patrimonio del deudor.

o que hubiese determinado la cantidad exigible

Cuando la hipoteca así constituida afectase a

pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en cono-

dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no

cimiento del deudor, del acreedor y en su caso, del

cubriese la parte de crédito de que responda, podrá

avalista e hipotecante no deudor, a los efectos

el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente

oportunos.

contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y

En todo caso, el Notario suspenderá la venta

con las limitaciones establecidas en el artículo 121.

extrajudicial cuando cualquiera de las partes acre-

dite haber planteado ante el Juez que sea compe-

**Art. 144.** Todo hecho o convenio entre las partes, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o pro-

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se

mesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirán efectos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

pago, la compensación, la espera, el pacto o pro-

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se

mesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirán efectos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

una cancelación total o parcial o de una nota mar-

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que

ginal, según los casos.

no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la venta o que hubiera determinado

**Art. 145.** Para que las hipotecas voluntarias la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la queden válidamente establecidas, se requiere:

venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

1.º Que se hayan constituido en escritura

g) Una vez concluido el procedimiento, el pública.

Notario expedirá certificación acreditativa del pre-

2.º Que la escritura se haya inscrito en el Registro del remate y de la deuda pendiente por todos gistro de la Propiedad.

## TÍTULO VIII

### **De la publicidad de los Registros**

**Art. 221.** Los Registros serán públicos para tado de los bienes inmuebles o derechos reales ins- quienes tengan interés conocido en averiguar el es- critos.

224

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

El interés se presumirá en toda autoridad, em-

7. Los Registradores en el ejercicio profesional pleado o funcionario público que actúe por razón de su función pública deberán informar a cualquier de su oficio o cargo.

persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines sección 1.<sup>a</sup>

lícitos que se propongan quienes la soliciten.

8. Los interesados podrán elegir libremente

*De la información registral*

el Registrador a través del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca, aunque no

**Art. 222.** 1. Los Registradores pondrán de  
pertenezca a la demarcación de su Registro, siem-  
manifiesto los libros del Registro en la parte nece-  
pre que deba expedirse mediante nota simple infor-  
saria a las personas que, a su juicio, tengan interés  
mativa o consista en información sobre el conteni-  
en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y  
do del Índice General Informatizado de fincas y  
con las precauciones convenientes para asegurar su  
derechos. La llevanza por el Colegio de Registra-  
conservación.

dores de la Propiedad y Mercantiles del citado Índ-

2. La manifestación, que debe realizar el Re-  
dice General no excluye la necesidad de que las  
gistrador, del contenido de los asientos registrales  
solicitudes de información acerca de su contenido  
tendrán lugar por nota simple informativa o por  
se realicen a través de un Registrador.

certificación, mediante el tratamiento profesional

Los Registradores, en el ejercicio de su función

de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando como con los órganos jurisdiccionales, las Administraciones públicas y los Notarios.

pulación o televidado.

9. Al objeto de dar cumplimiento a lo dis-

3. En cada tipo de manifestación se hará  
puesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos  
nada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación por telefax o comunicación electrónica elegida, según su respectivo valor jurídico, a elección del solicitante y con el valor de notario.

simple informativa, sobre el contenido del Libro

4. La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica  
libros de inscripciones y de incapacitados.

que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin

10. La manifestación de los libros del Registro perjudicio de los supuestos legalmente previstos de

tro deberá hacerse, si así se solicita, por medios certificaciones literales a instancia de autoridad telemáticos. Dicha manifestación implica el acceso judicial o administrativa o de cualquier interesado. telemático al contenido de los libros del Registro. A

5. La nota simple informativa tiene valor tal efecto, si quien consulta es una autoridad, em-puramente informativo y no da fe del contenido de pleado o funcionario público que actúe por razón los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del de su oficio y cargo, cuyo interés se presume en registrador, por los daños ocasionados por los atención a su condición, el acceso se realizará sin errores y omisiones padecidos en su expedición. necesidad de intermediación por parte del registra-Deberá reproducir, literal si así lo solicita el intere-dor. Dicha autoridad, empleado o funcionario pú-sado, o en extracto en otro caso, el contenido de blico deberá identificarse con su firma electrónica los asientos vigentes relativo a la finca objeto de reconocida o por cualquier otro medio tecnológico manifestación, donde conste, al menos, la identifi-que en el futuro la sustituya. Cuando el consultan-cación de la misma, la identidad del titular o titu-te sea un empleado o funcionario público, respon-

lares de derechos inscritos sobre la misma y la ex-  
derán éstos de que la consulta se efectúa amparada  
tensión, naturaleza y limitaciones de éstos.

en el cumplimiento estricto de las funciones que  
Asimismo se harán constar, en todo caso, las pro-  
respectivamente les atribuye la legislación vigente.  
hibiciones o restricciones que afecten a los titulares  
En todo caso, la autoridad, empleado o funcionario  
o a los derechos inscritos.

público no podrá acceder telemáticamente sin in-  
También podrá librarse nota simple relativa  
mediación del registrador al Índice de Per sonas.  
a determinados extremos solicitados por el intere-

11. Reglamentariamente se concretará el pro-  
sado.

cedimiento para autorizar la restricción del acceso

6. Los Registradores, al calificar el conteni-  
a la información relativa a determinadas personas,  
do de los asientos registrales, informarán y velarán  
comerciantes o fincas cuando ello venga impuesto  
por el cumplimiento de las normas aplicables sobre  
por razón de la protección de la seguridad e integri-  
la protección de datos de carácter personal.  
dad de las personas o los bienes.



## SESIÓN DECIMOTERCERA

225

### 2. reglamento hipotecario (art. 179)

**Art. 179.** Aun cuando se haya extinguido por

**Art. 219.** El importe de la obligación aselpago el crédito hipotecario, no se cancelará la configurada con la hipoteca o la cantidad máxima de rrespondiente inscripción sino en virtud de escritura que responda la finca hipotecada deberá ser fijara pública en la que preste su consentimiento para do en moneda nacional o señalando la equivalencia la cancelación el acreedor las personas expresadas cia de las monedas extranjeras en signo monetario en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, rio de curso legal en España.

en su defecto, en virtud de ejecutoria.

### 3. ley de enjuiciamiento civil (art. 692)

**Art. 692.** *Pago del crédito hipotecario y aplicaso, los créditos inscritos o anotados posteriores cación del sobrante.*—1. El precio del remate se a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso de su crédito, los intereses devengados y las costas o quiebra.

causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada

2. Quien se considere con derecho al remanente de estos conceptos exceda del limite de la res-  
nente que pudiera quedar tras el pago a los acree-  
pectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hu-  
dores posteriores podrá promover el incidente pre-  
biere, se depositará a disposición de los titulares de  
visto en el apartado 2 del artículo 672.

derechos posteriores inscritos o anotados sobre el  
Lo dispuesto en este apartado y en el anterior  
bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acree-  
se entiende sin perjuicio del destino que deba darse  
dores posteriores, se entregará el remanente al pro-  
al remanente cuando se hubiera ordenado su reten-  
pietario del bien hipotecado.

ción en alguna otra ejecución singular o en cual-  
No obstante lo dispuesto en el párrafo ante-  
quier proceso concursal.

rior, cuando el propietario del bien hipotecado

3. En el mandamiento que se expida para la  
fuera el propio deudor, el precio del remate, en la  
cancelación de la hipoteca que garantizaba el cré-  
cuantía que exceda del limite de la cobertura hipo-  
dito del ejecutante y, en su caso, de las inscripcio-  
tecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo

nes y anotaciones posteriores, se expresará, además que se deba al ejecutante por el crédito que sea de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su las notificaciones a que se refiere el artículo 689.

## SESIÓN DECIMOCUARTA

### FAMILIA Y SUCESIONES<sup>1</sup>

#### I. SESIÓN TEÓRICA N.º 14

Explicación de los temas 14 y 15: *Familia y Sucesiones*.

*Tema 14:* la organización Patrimonial del matrimonio.— las caPitulaciones matrimoniales.—la sociedad legal de gananciales.—el régi- men de seParación de bienes y otros.

*Tema 15:* la sucesión Por causa de muerte.—el testamento.—la legítima.—la sucesión intestada.

#### II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 (I)

##### 1. gruPos de trabaJo. régimen económico matrimonial

*Lea el siguiente supuesto y responda las preguntas que se formulan a continuación argumentando jurídicamente las respuestas.*

Ana y Manuel, vecinos de Madrid, son novios y han decidido casarse. Manuel es ingeniero y acaba de fundar una «start up», dirigida a fabricar drones que puedan introducirse en túneles, cuevas y minas, con fines de salvamento.

Ana estudió diseño y se dedica a la fabricación de bolsos artesanales que vende a través de una plataforma de internet. Ambos están ahorrando para comprar

una vivienda una vez casados, pero de momento, debido a que no han ahorrado lo suficiente, van a instalar su vivienda en un piso de alquiler.

1. ¿Cuál es el régimen económico matrimonial que le parece más conveniente para la pareja dadas sus actividades profesionales? ¿Por qué? ¿Qué

tendrían que hacer para adoptarlo?

2. Una vez adoptado el régimen matrimonial que, según Vd. es más con-

veniente para la pareja, ¿quién debería asumir el pago de los gastos de alquiler de la vivienda? ¿Sería diferente su respuesta si se les aplica a Ana y Manuel el régimen legal que si se le aplica otro régimen?

Imagine que Ana y Manuel ahorran lo suficiente con el dinero obtenido en su actividad profesional y, tras un año de matrimonio, compran una vivienda.

1 Sesión elaborada por María José Santos Morón.

[227]

228

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Pagan una parte del precio y piden un préstamo para el pago de la parte restante, que garantizan con una hipoteca constituida sobre esa vivienda.

3. Si, al cabo de otro año el negocio de Ana comienza a ir mal y ésta ad-

quiere deudas, ¿podrían los acreedores de Ana embargar la vivienda adquirida por Ana y Manuel? ¿Y si la vivienda la hubiese comprado exclusivamente Manuel con el dinero obtenido con su actividad? ¿Habría alguna diferencia si se aplica a este matrimonio el régimen legal que si se le aplica otro régimen?

*Preceptos aplicables:*

— Arts. 1315 y 1316 CC; 1435 y ss.

— Arts. 1438; art. 1362 CC.

— Arts. 1347, art. 1362, 1440; art. 1365 CC.

2. gruPos de trabaJo. caPacidad Para testar

*Lea el siguiente supuesto y responda a las preguntas que se formulan a continuación argumentando jurídicamente las respuestas.*

Enrique es pedagogo y profesor de educación especial y trabaja en un centro de adultos para mayores con discapacidad intelectual. Es padre de tres hijos, el menor de los cuales, Antonio, de 15 años, ha contraído leucemia y se encuentra hospitalizado en espera de un trasplante de médula. Antonio, que ha venido coleccionando sellos y monedas desde niño, manifiesta a su padre, antes de la operación, su

voluntad de hacer testamento porque quiere repartir sus colecciones de sellos y monedas, en las que hay ejemplares de gran valor, entre sus 2 hermanos y su primo.

1. ¿Puede Antonio otorgar testamento? ¿Con qué requisitos? ¿Podría su padre, como representante legal, otorgar testamento en su lugar?
2. ¿Podrían otorgar testamento, para repartir sus bienes, los adultos con discapacidad intelectual que acuden al centro en que trabaja Enrique? ¿Hay alguna diferencia al respecto en el caso de que hayan visto modificada judicialmente su capacidad de obrar?
3. En caso de que Antonio muriera sin haber otorgado testamento ¿quiénes serían sus herederos?

*Preceptos aplicables: Art. 670; arts. 663, 665, 665, 666 CC; art. 688; arts. 930 y ss. CC.*

### 3. actividad: caracteres y tipos de testamentos

*Escoja de entre las palabras que aparecen en el siguiente cuadro aquéllas que se ajusten a los caracteres propios del testamento o se refieran a algún tipo de testamento.*

## SESIÓN DECIMOCUARTA

229

Personalísimo - Bilateral - «Inter vivos» - Mancomunado -

Ológrafo - No formal - Solemne - Aleatorio - Unipersonal -

Militar - No recepticio - Cerrado - Oneroso - «Mortis causa» -

Revocable - Contractual - Solidario - Unilateral

1. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
9. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
10. \_\_\_\_\_

### III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 (II)

#### 1. entrega y resolución de caso Práctico. régimen económico

matrimonial

*El alumno resolverá el caso práctico propuesto y redactará motivadamente la solución, que entregará por escrito al profesor. En clase se debatirán las soluciones propuestas por los alumnos*

Marisa y Alberto, naturales de Segovia y residentes en esa ciudad, se casan en 2007 sin otorgar capitulaciones matrimoniales. Instalan la vivienda familiar en el piso de soltera de Marisa, que lo había heredado de su abuela. Alberto trabaja en la sección de Recursos Humanos de una empresa, aunque es un

gran aficionado a la cocina, y Marisa es enfermera. En 2011 Alberto recibe un plus de productividad y, junto con el dinero que ambos cónyuges habían ahorrado desde que contrajeron matrimonio, Alberto compra un pequeño aparta-

mento en la costa de Almería.

En 2013 la empresa de Alberto es adquirida por otra entidad y se lleva a

cabo una reestructuración en la misma, resultando Alberto despedido. Con el dinero que obtiene por la indemnización decide montar un restaurante en un

local de alquiler pero, dado que el montante de la indemnización no es suficiente, se ve obligado a pedir un préstamo bancario por valor de 30.000 euros que debe amortizar en un plazo de 3 años. El negocio no tiene el éxito que Alberto esperaba y en 2016 Alberto tiene deudas por valor de 45.000 euros. Ante la

posibilidad de que los acreedores embarguen los bienes de la pareja un amigo abogado aconseja a Alberto que modifique el régimen económico matrimonial.

#### 1. ¿Cuál es el régimen económico del matrimonio? Si Marisa y Alberto

fuesen de Barcelona y vivieran allí ¿cuál sería el régimen económico aplicable?

230

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

2. ¿Podría Marisa vender o hipotecar la vivienda familiar para ayudar a

Alberto en su negocio? ¿Con qué requisitos?

3. ¿A quién pertenece el piso ubicado en la costa de Almería? ¿Y el restaurante que Alberto ha montado utilizando la indemnización por despido?

4. ¿Podrían los acreedores de Alberto embargar la vivienda familiar por las deudas contraídas por éste con la gestión del restaurante? ¿Y el apartamento de Almería?

5. ¿Es posible modificar el régimen económico durante el matrimonio? Si

así fuera ¿qué régimen económico sería el más conveniente? ¿Qué requisitos han de cumplirse para la modificación del régimen? ¿Podrían los acreedores de Alberto oponerse a que éste modificara el régimen económico del matrimonio?

*Preceptos aplicables:*

— Arts. 1315; 1316 CC.

— Arts. 1346, 1; 1320 CC.

— Art. 1347, 1 y 3; art. 1347, 5 CC.

— Art. 1362, 1365 CC.

— Arts. 1325 y 1326; 1327 y 1333; art. 1317 CC.

2. taller: sucesión hereditaria

*Lea el supuesto que se expone a continuación y el documento adjunto y responda a las preguntas que se formulan argumentando jurídicamente las respuestas.*

D. Ramiro está divorciado y tiene dos hijos, de 24 y 22 años, de su primer

matrimonio. Debido a la turbulenta ruptura con su primera mujer, D. Ramiro

apenas tiene contacto con los hijos de ese matrimonio, habiéndose limitado a abonar las pensiones de alimentos a que le obligaba la sentencia de divorcio y realizar llamadas telefónicas esporádicas a sus hijos en Navidad o en sus cumpleaños. En la actualidad tiene otra pareja sentimental, con la que convive y tiene una hija de 8 años,

aunque no ha contraído nuevo matrimonio. D. Ramiro ha sufrido un accidente de tráfico y, encontrándose en el hospital a la espera de sufrir una complicada operación, su nueva pareja le insiste para que otorgue testamento en su favor y en el de la menor de 8 años. D. Ramiro redacta en un folio el siguiente testamento, escrito de su puño y letra y firmado por él:

*En Madrid, a 3 de junio de 2018,*

*Yo, Ramiro Medina González, mayor de edad, con DNI 123456Z y*

*domicilio en calle Nanclares 15 de esta localidad, para el caso de morir en la operación a la que debo someterme, extendiendo de mi puño y letra mi última voluntad,*

## SESIÓN DECIMOCUARTA

231

*Primero: Instituyo a mi pareja, Ana María Ramírez Escribano, y a mi hija, Ana Medina Ramírez, como herederas por partes iguales de todos mis bienes.*

*Segundo: Lego a mi madre, Francisca González Santos, la cantidad de 30.000 euros que se encuentra depositada en la cuenta corriente 0012 22 34 123456789 de la que soy titular*

*Tercero: Declaro en este momento no tener deuda ni hipoteca alguna que grave mis bienes.*

*Y para que conste ser esta mi última voluntad firmo de mi puño y letra este escrito con el encargo de su protocolización a la hora de mi fallecimiento.*

*R. Medina González*

## PREGUNTAS:

1.º ¿Cómo se denomina el tipo de testamento redactado por D. Ramiro?

¿Cumple los requisitos formales necesarios para que sea válido?

2.º ¿Puede otorgar testamento válido una persona que se encuentra enferma y a punto de ser sometida a una operación en la que podría morir?



3.º ¿Por qué D. Ramiro encarga la «protocolización» de su testamento?

¿Qué significa esa frase?

4.º D. Ramiro ha instituido como heredera a su hija de 8 años que es menor de edad. ¿Tienen los menores capacidad para ser herederos?

5.º D. Ramiro no ha mencionado ni dejado nada a los hijos de su primer matrimonio en su testamento. ¿Puede hacerlo legalmente? En caso contrario ¿cómo debería repartir su herencia para cumplir con las exigencias legales?

6.º Si D. Ramiro muriera sin haber otorgado testamento, ¿tendría su pareja sentimental algún derecho sobre su herencia? ¿Y su ex cónyuge? ¿Y su madre? ¿Y sus hijos?

7.º ¿Por qué cree que D. Ramiro indica en su testamento que carece de deudas? ¿Esa declaración puede tener algún interés para los herederos?

#### *Preceptos aplicables*

— *Art. 688 CC.*

— *Arts. 662 a 666 CC.*

— *Arts. 689 a 693 CC.*

— *Arts. 744 y 745 CC.*

— *Art. 806 y 807; art. 808 CC.*

— *Arts. 930 a 932; art 935; art. 943 y ss.*

— *Art. 1003; art. 998 y 1023 CC.*

#### SOLUCIONARIO

##### SESIÓN N.º 5 (I)

##### actiVidad 2

1-D 2-A 3-F 4-G 5-C 6-H 7-B 8-E

##### SESIÓN N.º 5 (II)

actiVidad 2

1. Obligación mancomunada indivisible.
2. Obligación genérica.
3. Obligación solidaria (Solidaridad activa).
4. Obligación mancomunada indivisible.
5. Obligación personalísima.
6. Obligación fungible.
7. Obligación mancomunada divisible o parciaria.

SESIÓN N.º 6 (I)

actiVidad 2. «fill the gaP»

1. Identidad e integridad.
2. Consignación.
3. Dación en pago.
4. Regreso o reembolso.
5. Ofrecimiento de pago.
6. Temporáneo.

SESIÓN N.º 6 (II)

actiVidad 2. anagrama

Expresión que caracteriza el efecto de la cesión de bienes a los acreedores:

-----

Expresión que caracteriza

1. Dación en pago.

el efecto de la cesión de

2. Presupuesto.

bienes a los acreedores

3. Liquidatorio.

4. Subrogación.

PRO SOLVENDO

[233]

234

EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

5. Reembolso.

6. Verdadero acreedor.

7. Extinción.

8. Negarse a aceptarlo.

9. Obligación de dar cosa determinada.

10. Ofrecimiento de pago.

11. Objetivos.

SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (I)

cuestionario de autoevaluación i

1-c 2-c 3-d 4-d 5-c 6-d 7-b 8-a 9-b 10-c 11-a 12-b 13-c 14-c 15-d 16-a 17-b 18-d 19-d 20-c

SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (II)

cuestionario de autoevaluación ii

1-d 2-a 3-c 4-c 5-c 6-d 7-a 8-b 9-c 10-b 11-b 12-b 13-c 14-b 15-b 16-d 17-a 18-b 19-c 20-c

SESIÓN N.º 11 (1)

actividad 2

*Verdadero*

*Afirmación*

*o falso*

El contrato de prestación de servicios de carácter perpetuo es nulo.

Verdadero

El contratista que realiza una obra en cosa mueble tiene derecho a retenerla hasta Verdadero que se le pague el precio convenido.

El contratista no es responsable del trabajo de las personas que subcontrata en la Falso

obra.

La LOE establece como regla general la responsabilidad solidaria de los agentes de Falso

la edificación.

Los socios de una sociedad civil son responsables mancomunados y subsidiarios de Verdadero las deudas de la sociedad.

En el contrato de fianza el fiador no puede renunciar al beneficio de excusión.

Falso

## SOLUCIONARIO

235

*Verdadero*

*Afirmación*

*o falso*

Cuando el fiador paga la obligación principal tiene un derecho de regreso o reem- Verdadero

bolso contra el deudor principal.

La sustitución en el contrato de mandato es posible si no se prohíbe.

Verdadero

Cuando el mandatario actúa en nombre propio (sin declarar que lo hace en calidad de mandatario) los efectos del mandato se producen entre él y la persona con la que Verdadero contrata.

Cuando el mandatario actúa en nombre del mandante los efectos del mandato se Falso

producen entre el mandatario y la persona con la que contrata.

SESIÓN N.º 11 (II)

actiVidad 2

*Verdadero*

*Afirmación*

*o falso*

De acuerdo con el Código Civil el contrato de prestación de servicios puede ser Falso oneroso o gratuito.

La reglas del contrato de obra contenidas en el Código Civil sólo pueden aplicarse Falso

a obra inmueble.

En un contrato de obra inmueble cuando la obra se ha contratado a precio alzado puede aumentarse el precio pactado si se pactan cambios que supongan un aumen- Verdadero

to de la obra.

La LOE cubre los daños materiales causados en el edificio, pero no otros daños.

Verdadero

Las aportaciones a sociedades civiles pueden consistir en dinero, bienes o trabajo.

Verdadero

Los socios de una sociedad civil son responsables solidarios de las deudas de la Falso sociedad.

En el contrato de fianza, si el acreedor exige el pago al fiador antes de haber perseguido los bienes del deudor, el fiador puede, como regla, oponer el beneficio de Verdadero excusión.

En el contrato de mandato el mandatario debe cumplir el encargo en interés del Verdadero mandante.

El mandatario no incurre en responsabilidad si se atiene a las instrucciones del Verdadero mandante.

Si el mandatario traspasa los límites del mandato será él el responsable frente a los Verdadero terceros con los que contrata.

236

## EJERCICIOS Y MATERIALES DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

### SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (I)

actiVidad 1. tiPos de derechos reales

1-F 2-E 3-D 4-A 5-B 6-G 7-C

### SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (II)

actiVidad 1. identificación de concePtos Jurídicos

A L U S T M E

J N B X R

I

O C S A

H I

P E R L B F E L

I

Z F R U D E

T R U S U F R U C T O J H E S

I

F

I

O S F C E O N

I

R A S B A R R T

L P U B L

I H G E T E C A Ñ U L O

J A C E D R A

I

B

I

E N V T M E R

U R A R

I D E B P O R T O C K A U

F G P E R R

I

L V O X J Ñ R I

E S

R A

I

L M E T E D E T

I

J

E S T O

U S O C A P R A S D W E L L O J M

T A N G E R D O Z

I N S C R

I

P M

K B H M A

IRTAHI

POALTU

ÑSAT**R**SERV

I

CATS

PR

I

ATRO**L**

I

S

PROP

I

EBLAS

**RE**

I

**V**

**INDI**

**CATOR**

IACE

ERPALTERETRARF

I

TR

**POEF**

I

CAGMEDI



ORP

I

T

RNSANPUBL

I

CIDADFR

ETMI

OTATRACTSTOKI

SGAEDVELEGADL

I

BAR

SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 (I)

actiVidad 3

1. Personalísimo
2. Ológrafo
3. Solemne
4. Unipersonal
5. Militar
6. No recepticio
7. Cerrado
8. «Mortis causa»
9. Revocable
10. Unilateral

# Document Outline

- [Cubierta](#)
- [Créditos](#)
- [ÍNDICE](#)
- [PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN](#)
- [PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN](#)
- [PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN](#)
- [PROGRAMA DE LA ASIGNATURA](#)
  - [INTRODUCCIÓN Y DERECHO DE LA PERSONA](#)
  - [CONTRATOS. OBLIGACIONES](#)
  - [RESPONSABILIDAD CIVIL](#)
  - [DERECHO DE COSAS](#)
  - [DERECHO DE FAMILIA Y SUCESIONES](#)
- [SESIÓN PRIMERA](#)
  - [INTRODUCCIÓN. DERECHO DE LA PERSONA](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 1: INTRODUCCIÓN. DERECHO DE LA PERSONA](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES \[SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 \(I Y II\)\]](#)
- [SESIÓN SEGUNDA](#)
  - [LA REPRESENTACIÓN LEGAL Y VOLUNTARIA](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 2: LA REPRESENTACIÓN](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 \(I Y II\)](#)
- [SESIÓN TERCERA](#)
  - [EL CONTRATO](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 3 \(I\)](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 3 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 3 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES SESIÓN PRÁCTICA N.º 3](#)
- [SESIÓN CUARTA](#)
  - [INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN E INEFICACIA DEL CONTRATO](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 4: INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN. INEFICACIA](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES \[SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 \(I Y II\)\]](#)
- [SESIÓN QUINTA](#)
  - [LA OBLIGACIÓN](#)

- [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 5](#)
  - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 5 \(I\)](#)
  - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 5 \(II\)](#)
- [SESIÓN SEXTA](#)
  - [EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 6](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 6 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 6 \(II\)](#)
- [SESIÓN SÉPTIMA](#)
  - [FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DISTINTAS DEL PAGO](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 7](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 7 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 7 \(II\)](#)
- [SESIÓN OCTAVA](#)
  - [EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES I](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 8](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 \(II\)](#)
- [SESIÓN NOVENA](#)
  - [EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 9](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 9 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 9 \(II\)](#)
- [SESIÓN DÉCIMA](#)
  - [CONTRATOS EN PARTICULAR I](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 10](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES \[SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 \(II\)\]](#)
- [SESIÓN UNDÉCIMA](#)
  - [CONTRATOS EN PARTICULAR II](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 11](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES \[SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 \(I Y II\)\]](#)
- [SESIÓN DUODÉCIMA](#)
  - [LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 12](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 \(II\)](#)
    - [IV. MATERIALES \[SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 \(I Y II\)\]](#)
- [SESIÓN DECIMOTERCERA](#)
  - [DERECHOS REALES](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 13](#)

- [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 \(I\)](#)
  - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 \(II\)](#)
  - [IV. MATERIALES \[SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 \(I Y II\)\]](#)
- [SESIÓN DECIMOCUARTA](#)
  - [FAMILIA Y SUCESIONES](#)
    - [I. SESIÓN TEÓRICA N.º 14](#)
    - [II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 \(I\)](#)
    - [III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 \(II\)](#)
- [SOLUCIONARIO](#)
  - [SESIÓN N.º 5 \(I\)](#)
  - [SESIÓN N.º 5 \(II\)](#)
  - [SESIÓN N.º 6 \(I\)](#)
  - [SESIÓN N.º 6 \(II\)](#)
  - [SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 \(I\)](#)
  - [SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 \(II\)](#)
  - [SESIÓN N.º 11 \(I\)](#)
  - [SESIÓN N.º 11 \(II\)](#)
  - [SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 \(I\)](#)
  - [SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 \(II\)](#)
  - [SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 \(I\)](#)

# Índice

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Cubierta                                                     | 2   |
| Créditos                                                     | 4   |
| ÍNDICE                                                       | 4   |
| PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN                                 | 15  |
| PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN                                 | 21  |
| PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN                                 | 22  |
| PROGRAMA DE LA ASIGNATURA                                    | 23  |
| INTRODUCCIÓN Y DERECHO DE LA PERSONA                         | 23  |
| CONTRATOS. OBLIGACIONES                                      | 23  |
| RESPONSABILIDAD CIVIL                                        | 25  |
| DERECHO DE COSAS                                             | 25  |
| DERECHO DE FAMILIA Y SUCESIONES                              | 25  |
| SESIÓN PRIMERA                                               | 26  |
| INTRODUCCIÓN. DERECHO DE LA PERSONA                          | 26  |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 1: INTRODUCCIÓN. DERECHO DE LA PERSONA | 26  |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 (I)                                | 26  |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 (II)                              | 30  |
| IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 1 (I Y II)]              | 32  |
| SESIÓN SEGUNDA                                               | 168 |
| LA REPRESENTACIÓN LEGAL Y VOLUNTARIA                         | 168 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 2: LA REPRESENTACIÓN                   | 168 |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 (I)                                | 168 |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 (II)                              | 171 |
| IV. MATERIALES SESIÓN PRÁCTICA N.º 2 (I Y II)                | 173 |
| SESIÓN TERCERA                                               | 179 |
| EL CONTRATO                                                  | 179 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 3 (I)                                  | 179 |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 3 (I)                                | 179 |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 3 (II)                              | 185 |
| IV. MATERIALES SESIÓN PRÁCTICA N.º 3                         | 190 |
| SESIÓN CUARTA                                                | 236 |
| INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN E INEFICACIA DEL CONTRATO        | 236 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 4: INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN.       | 236 |

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| INEFICACIA                                                 | 236        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 (I)                              | 236        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 (II)                            | 240        |
| IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 4 (I Y II)]            | 244        |
| <b>SESIÓN QUINTA</b>                                       | <b>251</b> |
| LA OBLIGACIÓN                                              | 251        |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 5                                    | 251        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 5 (I)                              | 251        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 5 (II)                            | 253        |
| <b>SESIÓN SEXTA</b>                                        | <b>257</b> |
| EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES                        | 257        |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 6                                    | 257        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 6 (I)                              | 257        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 6 (II)                            | 259        |
| <b>SESIÓN SÉPTIMA</b>                                      | <b>264</b> |
| FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DISTINTAS DEL PAGO | 264        |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 7                                    | 264        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 7 (I)                              | 264        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 7 (II)                            | 267        |
| <b>SESIÓN OCTAVA</b>                                       | <b>270</b> |
| EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES I                    | 270        |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 8                                    | 270        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (I)                              | 270        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (II)                            | 277        |
| <b>SESIÓN NOVENA</b>                                       | <b>283</b> |
| EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES                      | 283        |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 9                                    | 283        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 9 (I)                              | 283        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 9 (II)                            | 287        |
| <b>SESIÓN DÉCIMA</b>                                       | <b>291</b> |
| CONTRATOS EN PARTICULAR I                                  | 291        |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 10                                   | 291        |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 (I)                             | 291        |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 (II)                           | 298        |
| IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 10 (II)]               | 303        |

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| CONTRATOS EN PARTICULAR II                       | 361 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 11                         | 361 |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 (I)                   | 361 |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 (II)                 | 366 |
| IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 11 (I Y II)] | 372 |
| SESIÓN DUODÉCIMA                                 | 461 |
| LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL             | 461 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 12                         | 461 |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 (I)                   | 461 |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 (II)                 | 465 |
| IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 12 (I Y II)] | 469 |
| SESIÓN DECIMOTERCERA                             | 483 |
| DERECHOS REALES                                  | 483 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 13                         | 483 |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (I)                   | 483 |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (II)                 | 485 |
| IV. MATERIALES [SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (I Y II)] | 492 |
| SESIÓN DECIMOCUARTA                              | 555 |
| FAMILIA Y SUCESIONES                             | 555 |
| I. SESIÓN TEÓRICA N.º 14                         | 555 |
| II. SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 (I)                   | 555 |
| III. SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 (II)                 | 557 |
| SOLUCIONARIO                                     | 561 |
| SESIÓN N.º 5 (I)                                 | 561 |
| SESIÓN N.º 5 (II)                                | 561 |
| SESIÓN N.º 6 (I)                                 | 561 |
| SESIÓN N.º 6 (II)                                | 561 |
| SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (I)                        | 563 |
| SESIÓN PRÁCTICA N.º 8 (II)                       | 563 |
| SESIÓN N.º 11 (I)                                | 563 |
| SESIÓN N.º 11 (II)                               | 564 |
| SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (I)                       | 566 |
| SESIÓN PRÁCTICA N.º 13 (II)                      | 566 |
| SESIÓN PRÁCTICA N.º 14 (I)                       | 566 |