

Temas 3 y 6. El lenguaje de los contratos y de la propiedad inmobiliaria

Prof^a. Elisa Barrajon López

Elisa.Barrajon@ua.es

Departamento de Filología Española,
Lingüística General y Teoría de la Literatura

El lenguaje del Derecho Civil

- Derecho Civil: su propósito fundamental es regular las relaciones entre los ciudadanos y solucionar los posibles conflictos entre ellos.
- Sus conceptos básicos están recogidos en el Código Civil.
- El Código Civil consta de cuatro libros que recogen las normas jurídicas, su aplicación y su eficacia.

Libros Código Civil

- Libro I. Derecho de las personas (nacionalidad, matrimonio, relaciones paterno-filiales, testamentos, etc.).
- Libro II. Examina la propiedad y los demás derechos reales (derechos de cosas).
- Libro III. Analiza los diferentes modos de adquisición y pérdida de propiedad.
- Libro IV. Trata sobre las obligaciones y los contratos.

Los derechos reales

- Son derechos respecto de cosas y se diferencian de los derechos de crédito:
 - Los derechos reales se tienen en relación a alguna cosa frente a todos los demás. Es transmisible. Abarcan: derecho de propiedad, de posesión, de usufructo, de servidumbre.
 - Los de crédito son los que surgen de un contrato o algún otro negocio jurídico celebrado con alguien y se tienen únicamente frente a la otra parte de ese contrato o negocio.
- Para que nazca el derecho real de propiedad no basta con el contrato, falta la entrega de la cosa.

La propiedad

- Derecho real más completo. Máximo poder que alguien puede tener sobre algo.
- Nadie puede ser privado de su propiedad (salvo por causa justificada y con previa indemnización). Comprende varios derechos:
 - Poseer: derecho a tener físicamente la cosa.
 - Usar: derecho a utilizarla.
 - Obtener los frutos: derecho a los rendimientos que produzca la cosa.
 - Disponer: libertad para vender (enajenar), ceder (gravar), etc.

La propiedad

- No confundir posesión con propiedad.
- Posesión: derecho a tener físicamente una cosa.
Por ejemplo, el inquilino de una vivienda.
- El titular de un derecho de posesión puede ser además el propietario o no serlo.

El usufructo

- Derecho real a obtener los frutos y a poseer y usar un bien que es propiedad de otra persona (nudo propietario).
- Usufructuario: titular del derecho real de usufructo.
- Puede nacer por un contrato entre usufructuario y nudo propietario, por donación, testamento, etc. También puede estar establecido obligatoriamente por la ley. Ej. Cónyuge viudo.

Las servidumbres

- Gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (predio dominante).
- El propietario del predio sirviente debe dejar hacer alguna cosa al dueño del predio dominante o hacerla por sí mismo en beneficio de éste (servidumbre positiva).
- También puede ocurrir que el propietario del predio sirviente no pueda hacer algo que le sería lícito hacer si no hubiera servidumbre (servidumbre negativa).

Registro de la propiedad

- Institución pública cuya finalidad es dar publicidad sobre la propiedad y demás derechos reales existentes sobre bienes inmuebles.
- No es obligatorio desde el punto de vista jurídico inscribir en este Registro la propiedad de los bienes inmuebles, pero confiere una prueba muy poderosa a la hora de demostrar la propiedad de un determinado inmueble.
- Para que cualquier derecho real se inscriba en el Registro es necesaria una escritura pública.

Clases de bienes

- Muebles: los que pueden trasladarse de un punto a otro:
 - Fungibles: los que se consumen con el uso adecuado de su naturaleza: papel, un kilo de patatas, etc.
 - No fungibles: un cuadro, herramientas, etc.
- Inmuebles: los que no se pueden trasladar.
- Semovientes: los que pueden trasladarse por sí mismos: animales.

Modos de adquirir la propiedad

- Modos no originarios o derivativos (procedente de otra persona que la transmite):
 - Por un contrato, pero se requiere, además, la entrega efectiva de la posesión de la cosa (tradición).
 - Por sucesión.
 - Por donación.
- Modos originarios (sin que nadie realice un acto de transmisión):
 - Por ocupación: apoderarse de un bien que no es de nadie.
 - Por ley: servidumbres legales, usufructo de una parte de la herencia, etc.

Modos de adquirir la propiedad

- Por **accesión**: el propietario de un bien adquiere la propiedad de aquello que incorpore ese bien, los frutos o rendimientos que ese bien produzca.
- Por **prescripción adquisitiva (usucapión)**: se puede adquirir la propiedad de un bien por el mero hecho de tener su posesión durante cierto tiempo prolongado en ciertas condiciones. A los treinta años de posesión de un bien inmueble, se adquiere en propiedad.

El Derecho de Obligaciones y Contratos

- Son obligaciones que un sujeto determinado tiene frente a otro sujeto con el que ha entablado una relación jurídica: obligaciones de un deudor para con su acreedor.
- El Derecho de Obligaciones regula esa relación jurídica.
- A una obligación de este tipo le corresponde un correlativo derecho del acreedor que es un derecho de crédito o personal (sólo frente al deudor).
- El caso típico de relación obligacional es la surgida de un contrato.

Concepto de contrato

- Acuerdo de voluntades entre dos partes para constituir entre ellas una relación jurídica consistente en una o varias obligaciones patrimoniales entre ellas (obligación de dar o hacer alguna prestación).
- En un contrato siempre hay dos partes, pero pueden acordar establecer obligaciones de una parte hacia la otra (unilaterales); o bien establecer obligaciones recíprocas (bilaterales).

Elementos del contrato

- Elementos esenciales: elementos o requisitos que han de darse en todo tipo de contrato porque son imprescindibles para su validez. Sin ellos no hay un contrato válido:
 - El consentimiento de los contratantes.
 - Un objeto cierto que sea materia del contrato.
 - Causa de la obligación que se establezca.

Consentimiento de los contratantes

- El acuerdo de voluntades. Para que sea válido, se requieren tres cosas:
 - Capacidad de los contratantes: todos aquellos que tengan capacidad de obrar (se excluyen los menores no emancipados y los incapacitados).
 - Voluntad sin “vicios del consentimiento”: ha de ser libre, voluntario. En caso contrario, padece alguno de estos cuatro vicios o defectos:
 - Error: si se cree que se establecía con otra persona o por otro motivo; si se cree que las normas jurídicas aplicables eran otras, etc.

Consentimiento de los contratantes

- **Violencia:** cuando se emplea una “fuerza irresistible” (fuerza física).
- **Intimidación:** no hay fuerza física, pero se amenaza a uno de los contratantes con sufrir un mal en su persona o bienes, o en su cónyuge, descendientes o ascendientes.
- **Dolo civil:** es la idea de engaño o fraude para obtener un consentimiento que de otro modo no se habría prestado.

Consentimiento de los contratantes

- Declaración o manifestación del consentimiento (por ambas partes): la aceptación mutua de las condiciones del contrato en lo que a derechos y obligaciones se refiere.
 - El contrato nace o se forma desde el momento que las partes muestran su consentimiento por medio de la oferta que hace una y la aceptación que muestra la otra.

Objeto

- El objeto sobre el que se contrata puede consistir en bienes, servicios o derechos.

Presenta varios requisitos:

- Real o posible: puede ser un objeto futuro, pero ha de ser posible que en futuro exista.
- Lícito: que no sea contrario a las leyes o a las buenas costumbres, ni que se refiera a ciertos derechos que no pueden ser objeto de un contrato (nacionalidad, libertad, derecho de voto, etc.).
- Determinado o determinable: concretar el objeto.

Causa

- Motivo, finalidad o propósito que las partes persiguen con el contrato.
- El Código Civil establece dos requisitos en cuanto a la causa: debe ser existente y lícita.
- No es necesario que las partes expresen explícitamente la causa, ya que se entiende que existe y que es lícita. Si la causa es falsa, implicará la nulidad del contrato.

Macroestructura de un contrato

- Consta de tres partes:

- La comparecencia: se nombra a todos los participantes, sus datos personales y la calidad jurídica en la que intervienen, es decir, en nombre propio o en representación de otro.
- Las cláusulas: disposiciones en las que se precisan las obligaciones, las modalidades de ejecución, la fecha de entrega, la forma de pago, etc. Destacan:
 - Descripción del objeto del contrato.
 - Estipulaciones: aquello que se puede o no se puede hacer.
 - Condición resolutoria: la que pone fin al contrato si alguna de las partes no hiciera frente a sus compromisos.
- La fecha y las firmas de todos los que han intervenido.

Tipos de contrato

- Unilateral: una o varias personas se obligan frente a una o varias sin que exista ningún compromiso por parte de estas últimas. Ejemplo: fianza, etc.
- Bilateral: las partes contratantes se obligan recíprocamente. Ejemplo: contrato de compraventa.
- Gratuito: uno de los contratantes ofrece al otro una ventaja sin recibir nada a cambio. Ejemplo: donación.

Tipos de contrato

- Oneroso: es el que obliga a cada una de las partes a dar o hacer algo, lo cual se ve compensado por el beneficio que reciben a cambio. Ejemplo: contrato de arrendamiento.
- Contrato de adhesión: en el que una parte impone las condiciones a los demás. Ejemplo: contrato de transporte con RENFE.