



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI

FACULTAT DE CIÈNCIES ECONÒMIQUES I EMPRESARIALS

ASSIGNATURA: DRET CIVIL III

ENSENYAMENT: ADMINISTRACIÓ I GESTIÓ IMMOBILIÀRIA

CRÈDITS: 6 (4,5 teòrics i 1,5 pràctics)

ASSIGNATURA OBLIGATÒRIA

Nombre de temes: 20

ÀREA DE DRET CIVIL

DRET CIVIL III

ELS CONTRACTES EN PARTICULAR

Lliçó 1: la compravenda

1. El seu concepte.
2. El seu objecte.
 - 2.1. La cosa.
 - 2.1.1. La propietat del venedor.
 - 2.1.2. Les compra-vendes especials per raó de la cosa.
 - 2.2. El preu.
 - 2.2.1. La seva fixació.
 - 2.2.2. El preu just. La proporcionalitat.
3. Els subjectes. Les prohibicions.
4. La perfecció del contracte.
 - 4.1. La facultat de desistiment.
 - 4.2. La imputació del risc de la cosa.
5. Els efectes del contracte de compra-venda.
 - 5.1. Els efectes derivats del consentiment: les obligacions de les parts.
 - 5.1.1. Les obligacions del comprador.
 - 5.1.2. Les obligacions del venedor.
 - 5.2. L'efecte derivat de la causa onerosa: l'obligació de sanejament.
 - 5.2.1. El sanejament per evicció.
 - 5.2.2. El sanejament per vicis ocults.
 - 5.2.3. El sanejament per gravamens ocults.
6. El compliment de les obligacions del venedor i del comprador.
7. Els pactes i condicions més freqüents a la compra-venda.
 - 7.1. El pacte comissori.
 - 7.3. El pacte de reserva de domini.
 - 7.4. El pacte d'ajornament del preu.
 - 7.5. El retracte convencional.

8. La doble venda.
9. La venda de cosa moble a terminis.
 - 9.1. Presentació
 - 9.2. Àmbit d'aplicació de la Llei de Venda a Terminis
 - 9.3. Règim jurídic dels contractes sotmesos a la Llei de Venda a Terminis
10. La venda a carta de gràcia a la Compilació del Dret Civil de Catalunya.
 - 10.1. El seu concepte i naturalesa jurídica.
 - 10.2. Els efectes jurídics del contracte.

Lliçó 2: La permuta

1. El concepte de permuta.
2. El criteri de tipificació respecte a la compra-venda.
3. L'aplicació subsidiària de les normes que regulen la compra-venda.

Lliçó 3: L'arrendament de coses

1. L'arrendament de coses en general.
 - 1.1. Concepte.
 - 1.2. Els subjectes. L'oposabilitat del contracte a tercers.
 - 1.3. Els efectes.
 - 1.3.1. Els efectes derivats del consentiment.
 - 1.3.2. L'efecte derivat de la causa onerosa.
 - 1.3.3. Els efectes derivats de la legitimació possessòria.
 - 1.4. L'extinció del contracte i de la relació arrendatícia. L'acció de desnonament en l'arrendament de finques.
 - 1.5. La pròrroga i la renovació: la tàcita reconducció.
 - 1.6. El subarrendament.
2. L'arrendament de finques urbanes.
 - 2.1. Els problemes generals plantejats per la regulació dels arrendaments de finques urbanes.
 - 2.2. La regulació de l'arrendament de finques urbanes en el Codi Civil.
 - 2.3. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

- 2.3.1. El seu àmbit d'aplicació i la naturalesa dels seus preceptes.
 - 2.3.2. L'arrendament d'habitatge.
 - 2.3.2.1. La durada del contracte. La subrogació en la posició de l'arrendatari.
 - 2.3.2.2. La renda. La seva fixació.
 - 2.3.2.3. El règim de l'ús de l'habitatge.
 - 2.3.2.4. Els drets d'adquisició preferent de l'arrendatari.
 - 2.3.2.5. La suspensió, la resolució i l'extinció del contracte.
 - 2.3.3. L'arrendament per a ús diferent de l'habitatge.
 - 2.3.4. Les disposicions comunes.
 - 2.3.5. Referència general al règim aplicable als contractes existents a l'entrada en vigor de la LAU.
3. L'arrendament de finques rústiques.
- 3.1. La regulació de l'arrendament de finques rústiques en el Codi Civil.
 - 3.2. La legislació sobre arrendaments rústics.
 - 3.2.1. L'àmbit d'aplicació de la llei i la naturalesa dels seus preceptes.
 - 3.2.2. Les parts del contracte. El "professional de l'agricultura".
 - 3.2.3. La forma i la prova del contracte.
 - 3.2.4. La durada del contracte.
 - 3.2.5. La renda. L'estabilització i la revisió.
 - 3.2.6. Les despeses i les millores.
 - 3.2.7. La transmissibilitat del contracte.
 - 3.2.8. L'extinció del contracte.
 - 3.2.9. L'accés de l'arrendatari a la propietat.

Lliçó 4: El préstec

- 1. Les seves classes: el comodat i el mutu.
- 2. El comodat.
 - 2.1. L'estatut possessori del comodatari.
 - 2.2. Els drets i les obligacions derivades del comodat.
 - 2.2.1. L'obligació de restituir.
 - 2.2.2. Les obligacions eventuais del comodatant.
 - 2.2.3. La responsabilitat del comodatari.
- 3. El mutu.
 - 3.1. El contracte de mutu i la relació de mutu.
 - 3.2. L'obligació de tornar el "tantumdem".
 - 3.3. La Llei de Repressió de la Usura de 23 de juliol de 1908.

Lliçó 5: L'arrendament d'obra i serveis

1. La distinció entre els conceptes d'"obra" i de "servei".
2. L'arrendament d'obra.
 - 2.1. Les classes d'obra.
 - 2.1.1. Per aportació o no de materials.
 - 2.1.2. Per la naturalesa del resultat.
 - 2.2. Les classes del contracte d'obra: per preu conjunt i per preu per parts.
 - 2.3. La tipificació del contracte respecte a la compra-venda.
 - 2.4. El risc de l'obra.
 - 2.5. L'extinció del contracte. La facultat de desistiment.
 - 2.6. Les relacions creades per la participació d'altres persones.
 - 2.7. Disposicions específiques de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
3. L'arrendament de serveis.
 - 3.1. Concepte i contingut.
 - 3.2. Referència al contracte de treball.

Lliçó 6: El dipòsit

1. La relació jurídica de dipòsit, el contracte de dipòsit i la responsabilitat com a dipositari.
2. L'objecte del dipòsit. El dipòsit irregular.
3. La relació de dipòsit.
 - 3.1. L'obligació de guarda. El concepte possessori del dipositari.
 - 3.2. El deute de devolució de la cosa.
 - 3.3. Les obligacions del dipositant.
4. El contracte de dipòsit. La capacitat de les parts.
5. El dipòsit necessari.
6. El segrest.

Lliçó 7: El mandat

1. La gestió de negocis aliens com una activitat legitimada.
 - 1.1. L'àmbit de la legitimació del mandatari.
 - 1.2. L'activitat del mandatari com a exercici d'una legitimació.
 - 1.3. La substitució en la legitimació.
2. La gestió de negocis aliens com una obligació de fer.
3. L'obligació de rescabament per part del mandant.
4. L'extinció del contracte.

Lliçó 8: Els contractes societaris

1. El contracte de societat.
 - 1.1. Concepte.
 - 1.2. La societat universal com a règim de béns. Les seves classes.
 - 1.3. La societat particular. Comunitat i persona jurídica.
 - 1.3.1. L'objecte de la comunitat i l'objecte de la societat.
 - 1.3.2. Les societats civil i mercantil. Els criteris de diferenciació.
 - 1.3.3. L'adquisició de personalitat jurídica.
 - 1.3.4. La regulació de la societat particular.
 - 1.3.4.1. El fons social. Les aportacions.
 - 1.3.4.2. El règim de pèrdues i guanys.
 - 1.3.4.3. L'administració i la representació de la societat.
 - 1.3.4.4. Els deutes socials i els deutes dels socis.
 - 1.3.4.5. L'extinció de la societat. Les causes de dissolució. El procés de liquidació.
2. El contracte de parceria.
 - 2.1. La seva tipificació respecte a l'arrendament i a la societat.
 - 2.2. La seva regulació a la Llei d'Arrendaments Rústics.

Lliçó 9: Els contractes aleatoris

1. Caracters generals.
2. La pensió vitalícia o violari.
3. El joc i l'aposta.
4. El contracte d'assegurança.

Lliçó 10: Els contractes de solució de conflictes

1. El conflicte d'interessos com a pressupòsit i objecte del negoci.
2. La transacció.
 - 2.1. Concepte. La seva consideració com a contracte.
 - 2.2. La capacitat per transigir.
 - 2.3. L'eficàcia de la transacció. La vinculació de les parts.
3. L'arbitratge: la Llei 36/1988, de 5 de desembre, d'Arbitratge.
 - 3.1. Aspectes generals de l'arbitratge.
 - 3.1.1. L'arbitratge com a institució jurídica.
 - 3.1.2. El concepte legal d'arbitratge. Les matèries excloses.
 - 3.1.3. L'actuació arbitral: l'arbitratge de dret i d'equitat.
 - 3.2. Les fonts de l'arbitratge.
 - 3.2.1. El conveni.
 - 3.2.2. L'acceptació "a posteriori" d'una actuació arbitral.
 - 3.2.3. L'arbitratge testamentari.
 - 3.3. Els àrbitres.
 - 3.3.1. La seva designació.
 - 3.3.2. El càrrec d'àrbitre.
 - 3.4. L'arbitratge - servei: l'administració de l'arbitratge.
 - 3.5. El procediment arbitral.
 - 3.6. El laude.
 - 3.6.1. Concepte i contingut.
 - 3.6.2. La seva eficàcia.

Lliçó 11: El contracte de garantia personal: la fiança

1. Concepte. El seu pressupòsit: la referència a una obligació aliena.
2. La remissió quant al deure jurídic de la conducta: la comunicació de les excepcions.
3. El benefici d'excusió.
4. El pagament de l'obligació del fiador i els seus efectes.
5. L'extinció de l'obligació del fiador i la subsistència de l'obligació principal: les seves causes.
6. La cofiança. El benefici de divisió.
7. La subfiança.
8. L'obligació de donar fiador.

DRET IMMOBILIARI REGISTRAL

Lliçó 12: El dret immobiliari registral

1. La publicitat registral.
2. El Registre de la Propietat.
3. El sistema registral espanyol.
 - 3.1. Evolució històrica.
 - 3.2. La Llei Hipotecària i el Codi Civil.
4. El Registre de la Propietat i el Cadastre.

Lliçó 13: Les situacions jurídiques inscriptibles

1. L'objecte de la inscripció i l'objecte de la publicitat registral.
2. Les situacions jurídiques inscriptibles.
 - 2.1. Els drets reals immobiliaris.
 - 2.1.1. L'abast general de la possibilitat d'inscriure
 - 2.1.2. La identificació del dret inscrit.
 - 2.2. Els drets personals.
 - 2.3. Les resolucions judicials que afecten l'estat o la condició civil de les persones.
3. La possessió i el Registre

Lliçó 14: L'objecte del dret registrable: la finca registral

1. La finca registral. Les seves classes.
2. La finca registral material.
 - 2.1. La identificació de les finques.
 - 2.2. Les finques especials.
3. Les finques registrals immaterials.
 - 3.1. Les concessions administratives.
 - 3.2. El dret a l'aprofitament urbanístic.

Lliçó 15: L'accés al Registre

1. Els títols inscriptibles
2. L'assentament de presentació.
3. La qualificació registral.
 - 3.1. La funció qualificadora del registrador.
 - 3.2. El fonament de la qualificació
 - 3.3. L'objecte de la qualificació.
 - 3.4. Els mitjans per a la qualificació.
 - 3.5. La decisió qualificadora: l'admissió, la suspensió i la denegació.
 - 3.6. Els recursos contra la qualificació del registrador.

Lliçó 16: La mecànica del Registre. El foli real

1. El concepte de foli real.
2. L'obertura del foli real.
 - 2.1. La immatriculació.
 - 2.1.1. Concepte. Immatriculació i primera inscripció
 - 2.1.2. Els mitjans d'immatriculació.
 - 2.1.2.1. El títol públic d'adquisició.
 - 2.1.2.2. L'expedient de domini.
 - 2.1.2.3. La certificació administrativa.
 - 2.1.3. La suspensió dels efectes de la immatriculació.
 - 2.2. La immatriculació forçosa.
 - 2.3. La doble immatriculació.
3. La finca registrada.
 - 3.1. La inexactitud en la descripció de la finca.
 - 3.1.1. L'excés de cabuda.
 - 3.1.2. La delimitació i fitació.
 - 3.1.3. La reducció de la cabuda de l'immoble.
 - 3.2. Les modificacions sobrevingudes a la finca: l'obra nova.
 - 3.3. Les alteracions de la finca registrada.
 - 3.3.1. L'agrupació.
 - 3.3.2. L'agregació.
 - 3.3.3. La segregació.
 - 3.3.4. La divisió.
4. El funcionament del foli real.
 - 4.1. El principi de prioritat.
 - 4.1.1. Concepte.
 - 4.1.2. El tancament registral.
 - 4.1.3. El rang hipotecari.
 - 4.2. El tracte successiu.
 - 4.2.1. Concepte.
 - 4.2.2. El tracte successiu abreujat.
 - 4.2.3. La represa del tracte interromput.

Lliçó 17: Els assentaments registrals

1. L'assentament registral en general.
 - 1.1. El principi de rogació.
 - 1.2. El consentiment formal.

2. Els assentaments registrals en particular.
 - 2.1. La inscripció.
 - 2.1.1. Concepte i naturalesa.
 - 2.1.2. Les classes d'inscripció.
 - 2.1.3. Les circumstàncies de l'assentament d'inscripció.
 - 2.1.4. Referència a les "condicions" de l'acte inscripció i a la constància d'accions extintives.
 - 2.1.5. Els estímuls per la inscripció.
 - 2.2. L' anotació preventiva.
 - 2.2.1. Concepte.
 - 2.2.2. La limitació temporal.
 - 2.2.3. Els efectes de l' anotació preventiva.
 - 2.2.4. L'objecte de l'assentament d' anotació preventiva.
 - 2.2.5. La conversió de l' anotació en inscripció.
 - 2.2.6. Les principals classes d' anotació preventiva.
 - 2.2.6.1. L' anotació de demanda real.
 - 2.2.6.2. Les anotacions d'embargament, de segrest i de prohibicions d'alienar.
 - 2.2.6.3. Referència a altres anotacions preventives.
 - 2.3. Les notes marginals.
 - 2.4. Les mencions registrals.

Lliçó 18: La pèrdua de vigència dels assentaments registrals

1. La pèrdua de vigència dels assentaments.

2. Causes que no generen l'assentament de cancel·lació.
 - 2.1. La transferència del dret.
 - 2.2. La caducitat.
 - 2.3. La conversió.
 - 2.4. La renúncia.

3. La cancel·lació.
 - 3.1. Concepte.
 - 3.2. La cancel·lació específica. Fonament i procediment.

- 3.3. La cancel·lació genèrica.
 - 3.3.1. L'expedient d'alliberament de gravamens.
 - 3.3.2. La purga de càrregues posteriors o no preferents.

Lliçó 19: La inexactitud dels assentaments registrals

- 1. La inexactitud dels assentaments: concepte.
- 2. Les causes de la inexactitud i els mecanismes de la seva rectificació.
 - 2.1. La manca de concordança entre el Registre i la realitat.
 - 2.2. La nul·litat de l'assentament.
 - 2.3. L'error en l'assentament.
 - 2.4. El defecte del títol.
- 3. Els efectes de la rectificació.

Lliçó 20: Els efectes de la publicitat registral

- 1. Els efectes en relació al títol material.
 - 1.1. La no convalidació del títol nul.
 - 1.2. La inscripció i la tradició.
- 2. Els efectes respecte al titular registral. La legitimació registral.
 - 2.1. Les presumpcions derivades del Registre.
 - 3.1.1. La presumpció d'excatitud del Registre.
 - 3.1.2. Les presumpcions possessòries.
 - 2.2. La conseqüència processal derivada de la legitimació: el procediment de l'art. 41 LH.
- 3. Els efectes respecte a tercers. Els art. 32 i 34 LH: els seus diferents àmbits.,
 - 3.1. L'art. 32 LH en matèria de domini i de drets reals limitats, i d'accions extintives de títols.
 - 3.2. L'art. 34 LH: el principi de fe pública registral.
 - 3.2.1. Els requisits de protecció de l'art. 34 LH.
 - 3.2.2. Eficàcia de l'art. 34 LH.
 - 3.2.3. La coordinació entre els art. 32 i 34 LH.
 - 3.2.4. La seva presència en altres disposicions de la LH.
- 4. La publicitat formal.