

PRUEBAS DE ACCESO
2024

Actualizaciones
online incluidas

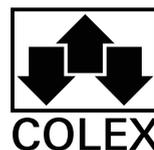
ACCESO A LA ABOGACÍA

Obra coordinada por
JOSÉ MARÍA DE PABLO HERMIDA

VOLUMEN II
CIVIL Y MERCANTIL



eBook en www.colex.es



VADEMECUM DE ACCESO A LA ABOGACÍA

VOLUMEN II CIVIL Y MERCANTIL

3.^a EDICIÓN

(Edición actualizada a 1 de noviembre de 2023)

Obra coordinada por

José María de Pablo Hermida

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX

Copyright © 2023

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.

Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)

A Coruña, C.P. 15004

info@colex.es

www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-156-3

Depósito legal: C 1744-2023

SUMARIO

ABREVIATURAS	9
---------------------------	---

MATERIAS ESPECÍFICAS AL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE LA ABOGACÍA

B1. MATERIA CIVIL Y MERCANTIL

1. Contratos tendentes a la transmisión de la propiedad. Contratos de uso y disfrute	17
2. Representación en el negocio jurídico. Representación directa e indirecta. Representación voluntaria y legal. El poder	32
3. La protección de la propiedad	40
4. La hipoteca y otras garantías de crédito	48
5. Cuestiones matrimoniales. Edad y personas con discapacidad. Testamento, legítimas y sucesión intestada. Partición de la herencia	62
5.1. Cuestiones matrimoniales	62
5.2. Edad y personas con discapacidad	74
5.3. Testamento, legítimas y sucesión intestada	82
5.4. Partición de la herencia	95
6. El Registro Civil. Hechos y actos inscribibles. Clases de asientos. Publicidad y rectificación de los asientos	102
7. Jurisdicción y competencia en el orden civil y mercantil	116
8. Las partes en el procedimiento civil. Capacidad, legitimación, representación y defensa	127
9. Los plazos procesales, caducidad y prescripción. La rebeldía	151
10. La acumulación de acciones	163
11. Disposiciones comunes a los procesos declarativos: juicio ordinario y verbal, monitorio y cambiario y concursal	167

SUMARIO

12. De los procesos especiales: De los procesos sobre provisión de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores	188
13. Las resoluciones procesales: tipos y medios de impugnación. De la nulidad de las actuaciones	201
14. La ejecución provisional y definitiva de títulos judiciales y no judiciales. Oposición a la ejecución. La ejecución hipotecaria	226
15. Los derechos civiles forales y especiales. El derecho interregional en España	258
16. Cooperación judicial civil internacional. Las relaciones jurídico-privadas internacionales	264
17. Las sociedades mercantiles y su régimen fiscal. Los contratos y operaciones mercantiles. El registro mercantil. El abogado/a mercantil: asesoramiento y representación de las sociedades mercantiles	269
18. La protección de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial	298
19. La defensa de la competencia	322
20. Las cuestiones procesales en materia de concurso	340

**ÍNDICE ANALÍTICO
MATERIAS ESPECÍFICAS**

ÍNDICE ANALÍTICO. MATERIAS ESPECÍFICAS. MATERIA CIVIL-MERCANTIL	359
--	-----

ABREVIATURAS

AAPP	Administraciones Públicas
AP	Audiencia Provincial
BOE	Boletín Oficial del Estado
BORME	Boletín Oficial del Registro Mercantil
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
CCAA	Comunidades Autónomas
CCiv	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
CDAE	Código Deontológico de la Abogacía Española
CE	Constitución Española
CEDH	Convenio Europeo de Derechos Humanos
CGAE	Consejo General de la Abogacía Española
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
D.A.	Disposición adicional
D.F.	Disposición final
D.T.	Disposición transitoria
EM	Estado Miembro
EEMM	Estados Miembros
EGAE	Estatuto General de la Abogacía Española
EOMF	Ley 50/1981, de 30 de diciembre, por la que se regula el Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal
ET	Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores
ETOP	Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción
FOGASA	Fondo de Garantía Salarial
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas

ABREVIATURAS

IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LAJG	Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita
LC	Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014
LDC	Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
LECiv	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
LECRIM	Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal
LEF	Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa
LETA	Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del trabajo autónomo
LGSS	Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
LIRPF	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
LJCA	Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa
LJS	Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social
LODP	Ley Orgánica 3/1981, de 6 de abril, del Defensor del Pueblo
LOEX	Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social
LOPG	Ley Orgánica 1/1979, de 26 de septiembre, General Penitenciaria
LOPDGDD	Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial

ABREVIATURAS

LOTG	Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional
LOTJ	Ley Orgánica 5/1995 de 22 de mayo del Tribunal del Jurado
LPAC	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
LRJS	Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social
LRJSP	Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público
LSC	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital
PGC	Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad
RD	Real Decreto
RD Legis.	Real Decreto Legislativo
RD-ley	Real Decreto Ley
RDLRT	Real Decreto-ley 17/1977, de 4 de marzo, sobre relaciones de trabajo
RETA	Régimen de la Seguridad Social para Trabajadores Autónomos
RGAT	Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos
RGRVA	Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa
RGSS	Régimen General de la Seguridad Social
RIRPF	Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero
RP de 1996	Real Decreto 190/1996, de 9 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Penitenciario
SA	Sociedad Anónima
SL	Sociedad Limitada
SMAC	Servicio de Mediación, Arbitraje y Conciliación
SMI	Salario mínimo interprofesional
SRL	Sociedad de Responsabilidad Limitada

ABREVIATURAS

SS	Seguridad Social
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STJUE	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
TC	Tribunal Constitucional
TEDH	Tribunal Europeo de Derechos Humanos
TFUE	Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TRLC	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal
TRLGSS	Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social
TS	Tribunal Supremo
UE	Unión Europea



**MATERIAS ESPECÍFICAS
AL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN
DE LA ABOGACÍA**



MATERIA CIVIL Y MERCANTIL

SUMARIO

- 1. Contratos tendentes a la transmisión de la propiedad.**
Contratos de uso y disfrute Marginal 1360 y siguientes
- 2. Representación en el negocio jurídico.**
Representación directa e indirecta.
Representación voluntaria y legal. El poder Marginal 1410 y siguientes
- 3. La protección de la propiedad Marginal 1450 y siguientes**
- 4. La hipoteca y otras garantías de crédito Marginal 1530 y siguientes**
- 5. Cuestiones matrimoniales. Edad y personas con discapacidad. Testamento, legítimas y sucesión intestada. Partición de la herencia**
 - 5.1. Cuestiones matrimoniales Marginal 1570 y siguientes
 - 5.2. Edad y personas con discapacidad Marginal 1590 y siguientes
 - 5.3. Testamento, legítimas y sucesión intestada Marginal 1610 y siguientes
 - 5.4. Partición de la herencia Marginal 1650 y siguientes
- 6. El Registro Civil. Hechos y actos inscribibles. Clases de asientos. Publicidad y rectificación de los asientos Marginal 1670 y siguientes**
- 7. Jurisdicción y competencia en el orden civil y mercantil Marginal 1740 y siguientes**
- 8. Las partes en el procedimiento civil. Capacidad, legitimación, representación y defensa Marginal 1770 y siguientes**
- 9. Los plazos procesales, caducidad y prescripción. La rebeldía Marginal 1840 y siguientes**
- 10. La acumulación de acciones Marginal 1880 y siguientes**
- 11. Disposiciones comunes a los procesos declarativos: juicio ordinario y verbal, monitorio y cambiario y concursal Marginal 1890 y siguientes**

12. **De los procesos especiales: De los procesos sobre provisión de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores** Marginal 1930 y siguientes
13. **Las resoluciones procesales: tipos y medios de impugnación.**
De la nulidad de las actuaciones. Marginal 1940 y siguientes
14. **La ejecución provisional y definitiva de títulos judiciales y no judiciales. Oposición a la ejecución.**
La ejecución hipotecaria Marginal 2050 y siguientes
15. **Los derechos civiles forales y especiales.**
El derecho interregional en España Marginal 2120 y siguientes
16. **Cooperación judicial civil internacional.**
Las relaciones jurídico-privadas internacionales . . . Marginal 2140 y siguientes
17. **Las sociedades mercantiles y su régimen fiscal.**
Los contratos y operaciones mercantiles. El registro mercantil. El abogado/a mercantil: asesoramiento y representación de las sociedades mercantiles. Marginal 2150 y siguientes
18. **La protección de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial** Marginal 2260 y siguientes
19. **La defensa de la competencia** Marginal 2340 y siguientes
20. **Las cuestiones procesales en materia de concurso** . . Marginal 2410 y siguientes

1. CONTRATOS TENDENTES A LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD. CONTRATOS DE USO Y DISFRUTE

Contrato de compraventa

1360

El artículo 1445 del Código Civil define el contrato de compraventa como aquel en el que **uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto**, en dinero o signo que lo represente.

Características del contrato de compraventa:

- Contrato consensual.
- Contrato oneroso.
- Contrato bilateral.
- Contrato traslativo de dominio.

En relación a la **capacidad de las partes** (vendedor y comprador), se estará a lo dispuesto en los artículos 1457 a 1459 del Código Civil, que conforman el capítulo II denominado «de la capacidad para comprar o vender» del título IV del libro cuarto del Código Civil. En este sentido, el artículo 1457 del Código Civil establece la regla general por la que podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes el Código Civil autoriza para obligarse. En cuanto a las prohibiciones para adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia, habrá de estarse a lo estipulado en el artículo 1459 del Código Civil.

Como **elementos reales** del contrato de compraventa, se identifica por un lado **la cosa y por otro el precio**. En lo que respecta a la cosa, esta conforma el objeto del contrato de compraventa. El artículo 1271 del Código Civil determina que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras. Asimismo, pueden ser objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres. Por otro lado, atendiendo al artículo 1445 del Código Civil, el precio es la suma de dinero o signo que lo represente que el comprador debe entregar al vendedor a cambio de la cosa. El precio, tal y como indica este precepto, ha de ser cierto.

Asimismo, cabe considerar que en el contrato de compraventa se entiende por **arras (o señal)** aquella «parte del precio que el comprador anticipa en un contrato de compraventa para exigir al vendedor el traslado de la cosa vendida» (*Diccionario del Español Jurídico*). En este sentido, es preciso considerar lo estipulado por el artículo 1454 del Código Civil, en cual se indica que, **si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas.**

CUESTIÓN

Loreto y Almudena han celebrado un contrato de compraventa por el que Loreto vende a Almudena una moto por el precio de 6.000 euros. En el contrato se establece que Almudena debe de entregar 300 euros en concepto de señal. Después de que esta entregara los 300 euros a Loreto, esta encuentra otra compradora que le ofrece 1.000 euros más por la moto y decide rescindir el contrato con Almudena. Señala la respuesta correcta:

- a) Loreto no puede rescindir el contrato de compraventa porque Almudena ya ha entregado una señal.
- b) El contrato, en este caso, podrá rescindirse allanándose el vendedor a devolverlas duplicadas.
- c) El contrato podrá rescindirse si la nueva compradora le devuelve la señal a Almudena.
- d) El contrato podrá rescindirse y Almudena perderá la señal.

RESPUESTA CORRECTA: B

Por otro lado, en cuanto a la regulación fundamental en materia de obligaciones del vendedor y comprador habrá de estarse, fundamentalmente, a lo estipulado en los artículos 1094, 1097, 1461, 1464, 1465 del Código Civil y los artículos 1500 a 1505 de la misma norma, respectivamente.

En lo que respecta a la regulación de las **garantías del vendedor**, es preciso considerar los siguientes supuestos:

- Resolución de la venta por peligro de pérdida de la cosa y del precio (art. 1503 del CC).
- Pacto de *lex commissoria* y condición resolutoria expresa en la venta de inmuebles (art. 1504 del CC).
- Resolución de la venta de bienes muebles (art. 1505 del CC).

Con respecto a las **garantías del comprador**, de acuerdo con el artículo 1502 del CC, si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, **podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro**, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.

La venta se perfeccionará entre el comprador y el vendedor y será obligatoria para ambos, **si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado** (art. 1450 del CC).

Asimismo, de acuerdo con el artículo 1451 del Código Civil, **la promesa de vender o comprar**, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta regirá para el vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el Código Civil.

CUESTIÓN

Alberto y Jacobo acuerdan una compraventa de una finca urbanizable de la que es propietario Alberto. Pactan como precio 50.000 euros que Jacobo pagará en cuatro plazos bimensuales. También acuerdan que Jacobo no podrá empezar a construir en la finca hasta quince días después de la firma de la escritura de venta ante notario. ¿En qué momento se perfecciona la venta de la finca?

- a) Quince días después de la firma de la escritura de compraventa ante notario.
- b) En el momento de la firma de la escritura de compraventa ante notario.
- c) En el momento en que Alberto y Jacobo acordaron la compraventa de la finca objeto y el precio de la misma, aunque la finca ni el precio se hayan entregado.
- d) En el momento que Jacobo acabe de pagar los 50.000 euros.

RESPUESTA CORRECTA: C

En cuanto a los **gastos de entrega de la cosa vendida**, **¿quién deberá hacerse cargo?** De acuerdo con los artículos 1465 y 1455 del Código Civil serán por cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial, los gastos de otorgamiento de la escritura serán de cargo del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.

Contrato de donación

1370

Del concepto de donación hace referencia el artículo 618 del Código Civil, el cual determina que la donación es un **acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta**. Por otro lado, matiza el artículo 619 del Código Civil que **también se entenderá por donación la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles, o aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado**.

En lo que respecta a la capacidad de las partes en la donación, habrá de estarse a lo recogido en el capítulo II, del título II, que lleva por rúbrica «De la donación», del libro tercero del Código Civil y, en gran medida, a lo contenido en los arts. 624-628 del Código Civil.

En cuanto al **objeto**, es preciso estar a lo dispuesto, fundamentalmente, en los artículos 634 a 636 del Código Civil. En este sentido, el artículo 634 del Código Civil determina que **la donación podrá comprender todos los bienes presentes del donante, o parte de ellos, con tal que este se reserve, en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias**. No obstante, ninguno podrá dar ni recibir, por vía de donación, más de lo que pueda dar o recibir por testamento, siendo inoficiosa la donación en todo lo que exceda de esta medida (artículo 636 del Código Civil). Por su parte, el artículo 635 del Código Civil señala que la donación no podrá comprender los bienes futuros, entendiéndose como tal aquellos de los que el donante no puede disponer al tiempo de la donación.

Por otro lado, en relación a la **forma de la donación**, es necesario considerar lo determinado por los artículos 632 y 633 del Código Civil, que hacen referencia, respectivamente, al caso de la donación de cosa mueble e inmueble.

Artículo 632 del CC

«La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente o por escrito. (...)».

Artículo 633 del CC

«Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. (...)».

CUESTIÓN

Guillermo quiere donar un piso que tiene en Tarragona a su prima Isabel. ¿Cómo se formalizará la donación?

- En el momento en que Isabel se instale en el piso ya tendrá lugar la transmisión de la propiedad del inmueble por donación.
- Al tratarse de un bien inmueble deberán de formalizar la donación mediante un contrato por escrito de donación firmado por Guillermo e Isabel, que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad para que se formalice la donación.
- La donación se formalizará cuando Guillermo cambie la titularidad del piso en el Registro de la Propiedad sin necesidad de que Isabel haga ningún trámite.
- Para que la donación de un bien inmueble sea válida habrá de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.

RESPUESTA CORRECTA: D

A TENER EN CUENTA. El contenido del artículo 633 del Código Civil ha constituido una de las preguntas recaídas en el examen oficial de acceso a la abogacía en dos ocasiones, en la convocatoria del año 2015 y en la convocatoria del año 2018.

Por su parte, en relación a la **aceptación**, es preciso tener en cuenta lo contenido en el artículo 630 del Código Civil que determina que **el donatario debe, so pena de nulidad, aceptar la donación por sí o por medio de persona autorizada con poder especial para el caso, o con poder general y bastante.**

En lo que atañe a los efectos de la donación, es preciso considerar, fundamentalmente, lo contenido en los artículos 609, 618, 637, 638, 642, 643, 1278 del Código Civil.

En cuanto a los **tipos de donaciones**, deben destacarse las siguientes:

- Donación *mortis causa* (art. 620 del CC).
- Donación *inter vivos* (art. 621 del CC).
- Donaciones **modales u onerosas** (art. 622 del CC).
- Donación **remuneratoria** (art. 622 del CC).
- Donación **indirecta**.
- Donación con **reserva de la facultad de disponer por el donante** (art. 639 del CC).

- Donación con **cláusula de reversión** (art. 641 del CC).
- Donaciones de **nuda propiedad y usufructo** (art. 640 del CC).

En cuanto a la **revocación de la donación**, es necesario considerar lo determinado en el capítulo IV que lleva por rúbrica «De la revocación y reducción de las donaciones» del título II, del libro tercero del Código Civil (arts. 644-656 del Código Civil). Toda donación entre vivos, hecha por persona que no tenga hijos ni descendientes, **será revocable por el mero hecho de ocurrir alguno de los casos mencionados en el artículo 644 del Código Civil:**

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

Por otro lado, ante la concurrencia de esta circunstancia y rescindida la donación por la superveniencia de hijos, **se restituirán al donante los bienes donados o su valor si el donatario los hubiese vendido**. No obstante, si se hallasen hipotecados, podrá el donante liberar la hipoteca pagando la cantidad que garantice con derecho a reclamarla del donatario. Asimismo, cuando los bienes no pudiesen ser restituidos se apreciarán por lo que valían al tiempo de hacer la donación (art. 645 del Código Civil).

A este respecto, es necesario tener en cuenta lo estipulado por el artículo 651 del Código Civil que determina que cuando se revocare la donación por alguna de las causas ya mencionadas expresadas en el artículo 644 del Código Civil, o por ingratitud y cuando se redujere por inoficiosa, el donatario no devolverá los frutos sino desde la interposición de la demanda. En caso de que la revocación se fundare en haber dejado de cumplirse alguna de las condiciones impuestas en la donación, el donatario devolverá, además de los bienes, los frutos que hubiese percibido después de dejar de cumplir la condición.

En cuanto a la **prescripción de la acción de revocación** prevista para este tipo de supuestos, el artículo 646 del Código Civil indica que esto acontece por el transcurso de cinco años, contados desde que se tuvo noticia del nacimiento del último hijo o de la existencia del que se creía muerto. Esta **acción** posee un carácter **irrenunciable**, transmitiéndose por muerte del donante, a los hijos y sus descendientes.

El artículo 648 del Código Civil prevé que **a instancia del donante pueda ser revocada la donación por causa de ingratitud** en los casos siguientes:

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

Por último, el artículo 647 del Código Civil indica que la donación **también podrá ser revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquel le impuso**. En este caso, los

bienes donados volverán al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida, en cuanto a terceros, por la Ley Hipotecaria.

Asimismo, habrá que tener en cuenta el artículo 347 del CC, que dispone que, cuando en venta, legado, donación u otra disposición en que se haga referencia a cosas muebles o inmuebles se transmita su posesión o propiedad con todo lo que en ellas se halle, **no se entenderán comprendidos en la transmisión el metálico, valores, créditos y acciones cuyos documentos se hallen en la cosa transmitida, a no ser que conste claramente la voluntad de extender la transmisión a tales valores y derechos.**

A TENER EN CUENTA. El contenido del artículo 347 del Código Civil ha constituido una de las preguntas recaídas en el examen oficial de acceso a la abogacía en la primera convocatoria del año 2022.

1380

Contrato de permuta

La permuta viene regulada, principalmente, en los artículos 1538 a 1541 del Código Civil, conformando estos preceptos el título V del libro cuarto del Código Civil, denominado «De la permuta».

En este sentido, el artículo 1538 del Código Civil determina que la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. Por lo tanto, la principal diferencia entre la permuta y la compraventa es que en la compraventa existe precio y en la permuta no. La permuta es, en este sentido, un intercambio de cosas sin precio. Esto mismo se deduce del artículo 1446 del Código Civil al determinar que, si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando esta, se tendrá por permuta si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario.

Asimismo, cabe la permuta de cosa futura, así lo determina la sentencia del Tribunal Supremo, n.º 235/2001, de 8 de marzo, ECLI:ES:TS:2001:1839, al indicar: «se produjo un contrato de permuta de cosa futura, que la jurisprudencia (...) ha calificado de contrato atípico, do ut des, asimilable a la permuta». Este supuesto es de especial transcendencia en los casos de permuta de un solar a cambio de locales o pisos que se vayan a construir.

En cuanto a los caracteres o rasgos principales de la permuta cabe destacar que se trata, como el contrato de compraventa, de un contrato consensual, oneroso, bilateral y traslativo de dominio:

- Se trata de un **contrato consensual**. Tal y como se desprende del art. 1258 del Código Civil, respecto a los contratos en general, estipula que estos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.
- Tiene **carácter oneroso**, pues «cada una de las partes aspira a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación». (*Diccionario del Español Jurídico*).

- Se configura como un **contrato bilateral o recíproco**, ya que del mismo surgen obligaciones recíprocas entre las partes.
- El contrato de permuta es considerado como **traslativo de dominio**, puesto que sirve de título para la transmisión de la propiedad.

Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió (art. 1539 del Código Civil).

Por otro lado, el artículo 1540 del Código Civil determina que el que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dio en cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero solo podrá usar del derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras esta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero.

Finalmente, es preciso tener en cuenta que tal y como señala el artículo 1541 del Código Civil en todo lo que no se halle especialmente determinado en el título V del libro cuarto del Código Civil, **la permuta se regirá por las disposiciones concernientes a la venta.**

Contratos de uso y disfrute

1390

➤ Arrendamiento de cosas, de obras o servicios

El arrendamiento es un contrato cuyas disposiciones generales se contemplan en los artículos 1542 a 1545 del Código Civil. En base a los mismos, se establece que el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o servicios.

En este sentido, cuando se trate del **arrendamiento de cosas**, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso por tiempo determinado y precio cierto (art. 1543 del Código Civil). Conviene precisar que en este caso el arrendador se reserva la propiedad y el poder de disposición, mientras que cede el goce o uso de la cosa.

Por el contrario, si el **arrendamiento es de obras o servicios**, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio cierto (art. 1544 del Código Civil).

CUESTIÓN

¿Los bienes fungibles pueden ser objeto de arrendamiento?

No, ya que el art. 1545 del CC estipula que «Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato».

Por lo tanto, **dentro del contrato de arrendamiento, conviene diferenciar:**

- **Arrendamiento de cosas.** En él, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.
- **Arrendamiento de obras.** Mediante el mismo, una de las partes se obliga a ejecutar una obra a la otra por precio cierto. Dentro de este tipo de arrendamiento, es preciso tener presente una serie de modalidades que cuentan con regulación fuera de lo establecido en el Código Civil.

- **Arrendamiento de servicios.** Con la constitución de este tipo de contratos, una de las partes se obliga a prestar a la otra un servicio por precio cierto.

➤ **Régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda**

El arrendamiento de vivienda es aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo fin primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

También se aplicarán las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda a los siguientes elementos, siempre que se arrienden de forma conjunta con la vivienda:

- El mobiliario.
- Los trasteros.
- Las plazas de garaje.
- Cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Los arrendamientos de vivienda regulados en la LAU se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la LAU y, en los apartados 2 a 6 del artículo 4 del mismo texto legal.

Respetando lo anterior, los **arrendamientos de vivienda** se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, **en el marco de lo establecido en el título II de la LAU** y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se excluyen los siguientes arrendamientos:

- Los **arrendamientos de viviendas** cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados.
- En los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda.

Los dos anteriores arrendamientos, por lo tanto, se registrarán por la voluntad de las partes, **en su defecto, por lo dispuesto en el título II de la LAU** y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (a partir del 6 de marzo de 2019)	
REGLA GENERAL	La duración del arrendamiento se pactará libremente por las partes.
SUPUESTOS	<p>Persona física: si la duración fuere inferior a cinco años se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de cinco años.</p> <p>Persona jurídica: si la duración fuere inferior a siete años se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de siete años.</p>

DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (a partir del 6 de marzo de 2019)	
EXCEPCIONES	<p>El arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.</p> <p>Se estimarán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario.</p>

La normativa de arrendamientos urbanos se ha ido modificando con el paso del tiempo, es importante tener en consideración que, en los contratos de arrendamiento de vivienda, habrá de distinguirse:

a) Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013:

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. **Si esta fuera inferior a cinco años**, llegando el día del vencimiento del contrato, **este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato **se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

b) Contratos celebrados a partir del 6 de junio de 2013 hasta el 5 de marzo de 2019:

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. **Si esta fuera inferior a tres años**, llegado el día del vencimiento del contrato, **este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

c) Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 y tras las modificaciones por la Ley de vivienda:

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

A TENER EN CUENTA. Tras la modificación realizada por la Ley de vivienda en la LAU se añade, respecto a la prórroga del contrato que en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice la prórroga obligatoria o la prórroga tácita, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por un período máximo de 1 año, bajo los mismos términos del contrato en vigor. Para ello será necesario que el arrendatario acredite su situación de vulnerabilidad social y económica, teniendo que ser aceptada —la prórroga— por el arrendador cuando este sea gran tenedor, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

Para el caso de que la vivienda se encuentre en una zona declarada como de mercado residencia tensionado (y dentro del período que dure esta declaración), podrá prorrogarse el contrato hasta un máximo de 3 años (siempre que sea solicitado por el arrendatario). La solicitud de prórroga deberá ser aceptada de forma obligatoria por el arrendador salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

CUESTIONES

1. En marzo de 2016, Samuel y Laura firman un contrato de arrendamiento de vivienda. En el contrato se establece el plazo de 1 año de duración. Señala la respuesta correcta:

- a) Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- b) Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- c) Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará por un año más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- d) Llegado el día del vencimiento del contrato, este quedará extinguido automáticamente.

RESPUESTA CORRECTA: A

2. Cristina firma un contrato de arrendamiento para uso de vivienda el 13 de marzo de 2019. ¿Cuál será la duración del arrendamiento?

- a) La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes.
- b) La duración del arrendamiento será de tres años, prorrogable hasta una duración máxima de siete años.
- c) La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, pero, si esta es inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- d) La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, sin perjuicio de la posibilidad de prórroga anual hasta una duración mínima de tres años.

RESPUESTA CORRECTA: C

El derecho de desistimiento del contrato de arrendamiento de vivienda se encuentra regulado en el artículo 11 de la LAU, señalándose a través de este precepto la facultad de que el arrendatario desista del contrato antes del vencimiento del plazo de duración pactado:

- Una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde la formalización del contrato.
- El arrendatario deberá comunicárselo al arrendador con una antelación mínima de treinta días.
- Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad

ACCESO A LA ABOGACÍA

En este *Volumen II. Parte específica Civil-Mercantil del Vademecum de Acceso a la Abogacía*, los lectores encontrarán los temas correspondientes a las materias de civil y mercantil del temario para la preparación de la prueba de evaluación de aptitud profesional para el ejercicio de la profesión de la Abogacía para el año 2024.

Su enfoque es eminentemente práctico, acompañando la explicación de cada uno de los temas con ejemplos de preguntas tipo test recaídas en exámenes de convocatorias anteriores, llamadas de atención en determinados puntos del temario, así como de esquemas orientados a facilitar el estudio y comprensión de los mismos.

Además, se ofrecerán de forma online, a través de la web de Colex (versión electrónica del libro), las actualizaciones de la obra hasta la fecha de convocatoria de los exámenes de 2024.

La colección Vademecum de Acceso a la Abogacía está formada por las siguientes obras:

- Volumen I. Parte General.
- **Volumen II. Parte específica Civil-Mercantil.**
- Volumen III. Parte específica Penal.
- Volumen IV. Parte específica Administrativo y Contencioso-administrativo.
- Volumen V. Parte específica Laboral.

PVP: 22,00 €

ISBN: 978-84-1194-156-3



9 788411 941563

Vademecum