

PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA DIDÁCTICA DEL ESPAÑOL JURÍDICO.

Tutora: Dra. Rosalía García Cornejo.

Alumna: Marta León-Castro Gómez.

Máster oficial en Enseñanza del español como lengua extranjera.

Sevilla, 12 de Septiembre de 2009.

INDICE:

1. RESUMEN.....	3
2. OBJETIVO Y METODOLOGÍA.....	4
3. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE ESPAÑOL JURÍDICO.....	5
4. DISEÑO DE UN CURSO DE ESPAÑOL JURÍDICO.....	10
5.1. TEMA 1: BIENVENIDO AL SISTEMA JURÍDICO ESPAÑOL.....	12
5.2. TEMA 2: NECESITO UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	22
5.3. TEMA 3: REDACTAMOS UN CONTRATO DE COMPRAVENTA....	33
5.4. TEMA 4: NEGOCIAMOS UN CONTRATO ARRENDATICIO.....	49
5.5. TEMA 5: CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES.....	63
5.6. TEMA 6: EL “PODER” DE UN PODER.....	77
5.7. TEMA 7: A JUICIO CON ESTA DEMANDA.....	91
6. CONCLUSIONES.....	101
7. BIBLIOGRAFÍA.....	102
8. BIBLIOGRAFÍA CITADA.....	104

1. RESUMEN.

El presente estudio se enmarca en el campo de la lingüística aplicada, en concreto, en la línea de investigación de diseño de materiales didácticos para la enseñanza y aprendizaje del español jurídico. Se describe la organización de un curso en siete bloques bien diferenciados que atienden a los siguientes aspectos:

Introducción al sistema jurídico español,

El préstamo hipotecario

La compraventa

El arrendamiento

Sociedades

Poder para un pleito (y otros usos),

Demanda y juicios.

Estos temas pretenden cubrir un amplio terreno del derecho privado y focalizan especialmente su interés en el desarrollo de las capacidades necesarias para que el estudiante desarrolle la tarea final de cada unidad didáctica, y, previamente, supere con éxito todas las cuestiones culturales, léxicas, gramaticales y funcionales que se le plantean.

2. OBJETIVO Y METODOLOGÍA.

El objetivo de este trabajo es el diseño un curso para la enseñanza del español como lenguaje especializado, el español jurídico. Para ello se ha elaborado una serie de materiales organizados en siete unidades didácticas que recogen las recomendaciones del MCER al respecto.

Nuestro propósito es múltiple: gramatical, didáctico y de especialización profesional. Así, todos los temas dedican un espacio a lo propiamente lingüístico, es decir, a aspectos léxicos y morfosintácticos íntimamente vinculados a los jurídicos, que son el objetivo más ambicioso de tales temas.

3. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE ESPAÑOL JURÍDICO.

El español jurídico, como el médico o el de los negocios, es un lenguaje especializado, aunque se utilizan otros términos para referirse a este u otro tipo de lenguaje específico, dotado de una serie de rasgos que lo caracterizan y que son utilizados por una serie de profesionales y expertos “para transmitir información y para refinar los términos, los conceptos y los saberes de una determinada área de conocimiento, confirmando los ya existentes, matizando el ámbito de su aplicación y modificándolos total o parcialmente” (Alcaraz Varó y Hughes 2009: 15).

Ya Saussure los denominó lenguas especiales y más recientemente se han extendido los nombres de lenguas de especialidad (del francés *langues de spécialité*) y lenguas profesionales y académicas. En este sentido, se puede hablar, por tanto, del español profesional y académico o EPA, así como de español para fines específicos o EFE, y dentro de éste, el español jurídico es precisamente una de sus variantes más importantes, objeto de estudio, a su vez, de cada vez más especialistas extranjeros en la materia y cuya demanda se inicia en los años ochenta.

Conviene advertir en principio que al hablar del *escrito jurídico* se hace referencia tanto a la manifestación concreta de las leyes, como a la modalidad escrita utilizada en la aplicación de las mismas. Se trata, por consiguiente, de un concepto que posee dos vertientes en cierto modo diferenciadas: los textos “legales”, por un lado, y, por otro, los textos “judiciales”, derivados de la puesta en práctica de la legislación por los profesionales del derecho. En uno y otro caso, el lenguaje empleado está supeditado a las convenciones del pasado, pues de esta forma se pretende regular y dar estabilidad a las siempre fluctuantes relaciones sociales (Álvarez 1997: 49).

Los documentos oficiales y aquellos que se elevan a escritura pública siguen un patrón de redacción determinado que incluye fórmulas y términos muy concretos, los cuales debe conocer el jurista y ser muy estricto con la precisión del lenguaje, ya que no basta, como en la lengua ordinaria, la fluidez en las producciones orales y escritas.

Son precisamente la falta de naturalidad, el oscurantismo y el tono arcaizante que impregnan todos los documentos, algunos de los rasgos fundamentales que delimitan el rígido lenguaje del sistema jurídico de nuestro país.

Morales Pastor (2004: 1169), enumera una serie de elementos caracterizadores. Entre ellos destaca la pretensión de objetividad y de neutralidad, la funcionalidad como búsqueda de la comunicación eficaz o la normatividad.

El español jurídico es un registro de lengua, una variedad diafásica condicionada por el contexto. La riqueza y variedad de sus textos dificulta la tarea de clasificarlos, aunque trataremos de hacerlo en cuatro vertientes bien delimitadas:

- La legislativa, relativa a los textos legales.
- La jurisdiccional, que engloba todos los documentos propios de los actos jurídicos procesales desde el inicio hasta la sentencia final inapelable.
- La administrativa, relativa a todo lo que compete a la administración del Estado.
- La notarial, que recoge un amplio panorama de documentos, tales como testamentos, escrituras o contratos de diversa índole.

El lenguaje legislativo se considera el jurídico normativo y rige a los demás, ya que la ley se encuentra jerárquicamente por encima de cualquier otro texto jurídico, y se concreta en un conjunto de prescripciones que regulan la vida de todos los ciudadanos, por lo que requiere generalización e impersonalidad.

Para un análisis exhaustivo de los textos jurídicos, es necesario atender a su macro y microestructura. Desde el punto de vista de la primera, hay que considerar el género textual, que implica una organización del documento en partes y secciones fijadas y sin posibilidad de modificación alguna.

Así por ejemplo, un contrato, sea del tipo que sea, se desglosa en los siguientes apartados: lugar y fecha, datos de las partes, objeto del contrato, cláusulas o disposiciones del mismo y firma de las partes implicadas. A diferencia de una sentencia, donde el juez -que hace pública su resolución final en un pleito- es un emisor con pleno dominio sobre la comunicación frente a un receptor pasivo, el documento contractual pone de manifiesto la interacción de sus interlocutores, es decir, el acuerdo entre las partes.

A pesar de estas y otras muchas diferencias, todos los textos gozan de un alto grado de formalidad, determinado por el entorno institucional del mundo jurídico, lo que se traduce en garantía para los ciudadanos.

En cuanto a la microestructura de los textos jurídicos, podemos señalar un conjunto de rasgos morfosintácticos y léxicos que aparecen de forma sistemática en la mayoría de ellos y que hacen de este lenguaje un código muy bien estructurado, que propone unas fórmulas y frases habituales arraigadas en la tradición y compartidas por los especialistas en esta materia.

Predomina la categoría nominal y con ella, la formación de sustantivos deverbales mediante la sufijación del tipo *-dad, -ición, -al, -imiento, -tud*, etc. (lexicalizaciones como *sinistralidad, requerimiento o ilicitud*) que sustituyen oraciones subordinadas y otras frases verbales.

Otros sufijos permiten la creación de adjetivos (*-ticio, arrendaticio, -ivo, lesivo*) y de verbos. Las lenguas clásicas, latín y griego, no son sólo una rica fuente de creación de palabras a partir de sufijos como *-amen, -bilidad, -atorio* (ej. *Gravamen, rentabilidad, compensatorio*) y *-cracia, -ismo*, etc. (ej. *democracia, positivismo*) respectivamente, sino que se han conservado múltiples latinismos (ej. *contrario sensu, iuris et de iure, iuris tantum*) y helenismos (ej. *parafernales, enfitéutico*).

También se han incorporado términos del inglés, francés o el árabe, con préstamos tan frecuentes como *boicot, bufete o albacea*, respectivamente. Además, la composición es un procedimiento de creación de palabras propias de mucho provecho, con ejemplos como *compraventa, litispendencia, justiprecio o cuasicontrato*.

La mayoría de los sustantivos son de contenido abstracto y se seleccionan términos unívocos para evitar la ambigüedad que suscitan los significados connotativos. En este sentido, Alcaraz y Hughes (2009: 57) defienden el predominio de palabras técnicas, exclusivas del mundo jurídico, aunque muchas de ellas se utilizan por analogía en el lenguaje común (Ej. *hipoteca*). “Sus significados están definidos de forma unívoca dentro de una teoría (Cabré, 1993); los términos se caracterizan por su monosemia, o univocidad, con lo cual, gracias a la gran precisión de sus definiciones y a su gran estabilidad semántica, se obtiene una mayor seguridad jurídica.”

El uso de abreviaturas y siglas es constante y se pone de manifiesto especialmente en las referencias normativas (*C. COM: Código de Comercio; L. A. U: Ley de Arrendamientos Urbanos; L. E. Cr: Ley de Enjuiciamiento Criminal*).

Desde el punto de vista morfosintáctico, encontramos frecuentes acumulaciones de verbos que, como los sustantivos coordinados (ej. *En su propio nombre y representación, el propietario y vendedor*), retardan la oración (ej. *Así lo acuerda y firma*). En muchas ocasiones, estas fórmulas son redundantes (ej. *Debo declarar y declaro*) e impregnan al escrito de un ritmo excesivamente pausado, como lo hacen las frecuentes “sustituciones de nociones verbales por construcciones de verbo + sustantivo, *será objeto de revisión*”, como expone Morales Pastor (2004: 1170). Otros ejemplos son: *hace expresa renuncia, llevan a efecto o serán de cuenta de*.

Abundan los verbos de lengua (ej. *afirmar, declarar*, etc.) y más aún las formas no personales (ej. *vengo en indultar*), sobre todo en perífrasis y construcciones absolutas del tipo: *convocadas las partes*. El uso del gerundio es abusivo, hasta el punto de generalizarse un valor de posterioridad que no posee y que es tachado de incorrecto por la RAE:

La coincidencia o el contacto temporal estrecho en que se halla el gerundio con el verbo de que depende, hace en general inadecuado al gerundio para significar

posterioridad, consecuencia o efecto. Por esto son incorrectas frases como las siguientes: *El agresor huyó, siendo detenido horas después; Dictóse la sentencia el viernes, verificándose la ejecución al día siguiente.* (1973: 488)

Los participios de presente y pasado se oponen a menudo para referirse a los sujetos activo y pasivo respectivamente (ej. *demandante* y *demandado*) de un acto jurídico.

El presente y el futuro de indicativo se utilizan para prescribir; tienen valor yusivo o imperativo (ej. *no admite prórroga exigirá permiso expreso, notifíquelo en el Registro*). “Reforzamos con el futuro la voluntad imperativa expresando seguridad en el cumplimiento de lo mandado” (RAE 1973: 470).

El modo subjuntivo se impone sobre el indicativo y, así, es constante el uso de presente, imperfecto, pluscuamperfecto y futuros de subjuntivo (ej. *Si la parte compradora incumpliese, para dirimir cualquier discrepancia que surgiere, si hubiere terminado el plazo*):

El llamado `futuro de subjuntivo` es un arcaísmo gramatical que hoy día apenas si aparece residualmente en el lenguaje jurídico, en alguna construcción fija tipo *sea lo que fuere* o en estilos deliberadamente solemnes o arcaizantes, donde no es infrecuente encontrar usos erróneos de estas formas, lo que prueba su afuncionalidad en la lengua moderna (Rojo y Veiga 1999: 2922).

Predominan las oraciones pasivas y las impersonales, con las que se consigue un distanciamiento con respecto a lo dicho (ej. *La cantidad será abonada, se dividirá en tantas partes como comuneros existan*) y a menudo, la extensión de las mismas conlleva discordancias y se producen casos de anacolutos que dan lugar a construcciones difíciles de ajustar a moldes sintácticos tradicionales:

Los ejemplos más espectaculares de anacoluto son, sin duda, los que surgen de las construcciones sintácticas, ya que la incongruencia entre las cláusulas o segmentos de la oración lleva a la destrucción total o parcial del sentido, al no disponer el lector de las pistas que le ayuden a subsanar mentalmente el defecto estructural. (Alcaraz y Hughes 2009: 121).

Estos autores lo ejemplifican de la siguiente manera: “Ante lo que el hecho de la hipotética reversibilidad de esta situación *dice* tanto como *lo que podría también afirmarse* cuando cualquier otra lesión alcanza, posteriormente, la curación.”

Los fenómenos de queísmo del tipo *Ruego conteste*, donde se suprime la conjunción *que*, son aceptados por la RAE, pero igualmente provocan desconcierto en el lector y se corre el riesgo de perder el hilo de lo expuesto.

Los clíticos suelen posponerse al verbo, ya que su uso suele ligarse a la aparición de imperativo y subjuntivo exhortativo afirmativo (<http://buscon.rae.es/dpdI/>) (ej. *Devuélvanse, fírmese*).

Otras características fácilmente detectables en cualquier texto jurídico son la abundancia de adverbios terminados en *-mente* (ej. *única y exclusivamente*), la acumulación de preposiciones (ej. *Para + con, de + contra*), la secuencia demostrativo + posesivo + sustantivo, que se conserva del lenguaje medieval (ej. *Esta su propiedad*) o las locuciones que, una vez más, desaceleran el ritmo del discurso (ej. *a favor de, a requerimiento de*).

Los ejemplos de sustantivo + *alguno*, son frecuentes, *sin consentimiento alguno*, así como los de omisión de los presentadores, en cuyo caso se entienden los sustantivos a los que deberían acompañar como una abstracción (ej. *Presentó escrito*).

En definitiva, el lenguaje jurídico se enmarca dentro de la norma culta del español, aunque se erige como una variedad que goza de una serie de rasgos propios en los niveles léxico, morfosintáctico y pragmático.

4. DISEÑO DE UN CURSO DE ESPAÑOL JURÍDICO.

Nuestra propuesta es el diseño de un curso de Español Jurídico para un grupo de especialistas (entre ocho y diez juristas por clase), a los que se les exige un nivel avanzado de español como L2. Este curso está pensado para un grupo monolingüe de estudiantes angloparlantes, aunque es posible adaptar las características del curso a un grupo heterogéneo de nacionalidades muy diversas.

Se trata de una secuencia de siete unidades didácticas que tratan temas relativos al ámbito del derecho privado y más concretamente a las áreas de derecho civil, mercantil y procesal. Para ello, el primer tema, de carácter muy general, introduce al estudiante en el sistema jurídico español, estableciendo una diferencia fundamental entre sus ramas pública y privada.

Al inicio de cada unidad se especifican los objetivos que deben alcanzarse tras su desarrollo, distinguiéndose los objetivos léxicos y morfosintácticos -relativos a los tres planos de la lengua- de los funcionales (capacidades para proceder), los culturales y los propiamente profesionales, de forma que el interés no se centra exclusivamente en la materia jurídica, sino también en un aprendizaje paralelo del español en su contexto natural y atendiendo a la realidad del país.

Seguidamente, se expone brevemente el contenido jurídico de las unidades didácticas, con explicaciones sobre el tipo de escrito que es objeto de estudio en cada una de ellas y definiciones de los conceptos y tecnicismos pertinentes para su comprensión.

Cada una de estas unidades consta de ocho apartados lo suficientemente flexibles como para englobar actividades de distinto tipo, según lo requieran sus objetivos. Estos apartados son:

1. Actividades previas.
2. Lectura y reflexión de un modelo escrito.
3. Actividades de léxico.
4. Actividades de comprensión del texto.
5. Actividades de gramática.
6. Debate en el aula.
7. Práctica.
8. Autoevaluación (este último punto es sustituido en el tema introductorio por un cuestionario de expectativas sobre el resto del curso).

Este esquema permite un desarrollo global de las cuatro destrezas básicas, expresión oral y escrita, y comprensión auditiva y lectora. El método empleado es el enfoque por tareas, que fomenta el aprendizaje de la lengua de manera instrumental, como recurso para crear algo con ella (en nuestro caso, la redacción de los documentos pertinentes para cada unidad), así como un trabajo cooperativo entre los estudiantes.

Los diccionarios normales y especializados en el ámbito son materiales fundamentales - al igual que la Ley- y su uso está enfocado a la identificación de la normativa aplicable y a su buen manejo.

La duración del curso será de catorce semanas consecutivas, con dos clases de 120 minutos semanales, que computan un total de 56 horas lectivas en un período de tres meses y medio. Así, cada unidad ocupará dos semanas, es decir, cuatro sesiones de 120 minutos cada una.

En cuanto a la figura del docente, seguiremos en este punto a Morales Pastor (2004: 1168) para concluir que será responsabilidad suya “inducir a los alumnos a que incorporen, mediante la dinámica en el aula, una reflexión sobre el discurso jurídico al proceso de enseñanza-aprendizaje del lenguaje jurídico, con miras a obtener formulaciones que sirvan para inferir la configuración del sistema jurídico”. De esta forma será imprescindible conducir la propia reflexión de lo lingüístico hacia lo puramente jurídico para superar satisfactoriamente todos los objetivos del curso.

5.1. TEMA 1: BIENVENIDO AL SISTEMA JURÍDICO ESPAÑOL.

Objetivo profesional: Reflexión, identificación y diferenciación de los elementos fundamentales del sistema jurídico.

Objetivos funcionales: Distinguir el Derecho Privado del Público.
Manejar las principales normativas de sus ramas.
Manejar la Constitución Española.

Objetivos culturales: Introducción al Derecho Español.
Identificación de recursos frecuentes de las ramas de Privado y Público.

Contenido gramatical: Futuro de Indicativo activo y pasivo.
Rasgos del español jurídico.

Contenido léxico: Nombres de la normativa básica del ordenamiento jurídico español.
Clases de normas.
Órganos judiciales.

Materiales: Acceso a Internet.
Constitución Española.
Ley Hipotecaria.
Ley de Enjuiciamiento Civil.
Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
La Ley Orgánica del Poder Judicial.

Constitución: Término procedente del latín *constitutio*, que significa la identidad propia de un ente o ser. Es la ley fundamental de un Estado y la norma suprema del ordenamiento jurídico. Fuente de todas las fuentes del Derecho. La Constitución consta de dos partes fundamentales: 1) parte dogmática, que contiene los principios básicos sociales y económicos sobre los que se desarrolla el proceso político de un Estado, así como la declaración de derechos y deberes fundamentales y 2) parte orgánica, en la que se regulan las funciones y la organización de los distintos poderes del Estado y el procedimiento de designación de los mismos. (Ortiz Sánchez y Pérez Pino, 2004: 95).

Las fuentes del ordenamiento jurídico español son la ley, la costumbre y los principios generales del derecho. La jurisprudencia, doctrina reiterada del tribunal, únicamente complementará el anteriormente mencionado sistema de fuentes.

Es interesante destacar que nuestro ordenamiento jurídico forma parte del sistema latino, con cualificadas diferencias con respecto al anglosajón.

Secuencia de actividades:

1. Actividades previas.

A. Puesta en común de las siguientes cuestiones:

- a) ¿Cuál es la rama jurídica en la que está especializado?
- b) ¿Cuáles son las competencias de la misma?
- c) El sometimiento de los jueces y tribunales a las leyes es una particularidad del sistema jurídico español frente al anglosajón. ¿Qué entiende por esta afirmación?
- d) El Registro de la Propiedad es una institución característica frente a otros sistemas jurídicos europeos. ¿Cuáles son sus funciones?
- e) La tutela judicial efectiva (artículo 24 de la C.E) es un derecho fundamental. ¿En qué consiste?
- f) ¿Cuál es la distinción entre derecho privado y público?

Consúltense la Constitución <http://www.narros.congreso.es/constitucion/index.htm>
española y la Ley
Hipotecaria.

<http://www.ua.es/aedire/lh.htm>

B. Este es el esquema de la Constitución Española; tras la lectura de los distintos títulos, ¿sabría explicar algo de su contenido?

• Preámbulo	
• Título preliminar	1-9
• Título I. De los derechos y deberes fundamentales	10-55
Capítulo primero. De los españoles y extranjeros	11-13
Capítulo segundo. Derechos y libertades	14
- Sección 1ª. De los derechos fundamentales y de	15-29

las libertades públicas	
- Sección 2ª. De los derechos y deberes de los ciudadanos	30-38
Capítulo tercero. De los principios rectores de la política social y económica	39-52
Capítulo cuarto. De las garantías de las libertades y derechos fundamentales	53-54
Capítulo quinto. De la suspensión de los derechos y libertades	55
• Título II. De la Corona	56-65
• Título III. De las Cortes Generales	66-96
Capítulo primero. De las Cámaras	66-80
Capítulo segundo. De la elaboración de las leyes	81-92
Capítulo tercero. De los Tratados Internacionales	93-96
• Título IV. Del Gobierno y de la Administración	97-107
• Título V. De las relaciones entre el Gobierno y las Cortes Generales	108-116
• Título VI. Del Poder Judicial	117-127
• Título VII. Economía y Hacienda	128-136
• Título VIII. De la Organización Territorial del Estado	137-158
Capítulo primero. Principios generales	137-139
Capítulo segundo. De la Administración Local	140-142
Capítulo tercero. De las Comunidades Autónomas	143-158
• Título IX. Del Tribunal Constitucional	159-165
• Título X. De la reforma constitucional	166-169
• Disposiciones adicionales (1ª a 4ª)	
• Disposiciones transitorias (1ª a 9ª)	
• Disposiciones derogatoria (única)	
• Disposición final (única)	

2. Lectura y reflexión del siguiente texto (extractos de la Constitución).

Título I. De los derechos y deberes fundamentales

Artículo 10:

La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social.

Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España.

Capítulo primero. De los españoles y los extranjeros

Artículo 11:

1. La nacionalidad española se adquiere, se conserva y se pierde de acuerdo con lo establecido por la ley.

2. Ningún español de origen podrá ser privado de su nacionalidad.

3. El Estado podrá concertar tratados de doble nacionalidad con los países iberoamericanos o con aquellos que hayan tenido o tengan una particular vinculación con España. En estos mismos países, aun cuando no reconozcan a sus ciudadanos un derecho recíproco, podrán naturalizarse los españoles sin perder su nacionalidad de origen.

[...]

Capítulo segundo. Derechos y libertades

Artículo 14:

Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

[...]

Sección 1ª De los derechos fundamentales y de las libertades públicas

Artículo 17:

1. Toda persona tiene derecho a la libertad y a la seguridad. Nadie puede ser privado de su libertad, sino con la observancia de lo establecido en este artículo y en los casos y en la forma previstos en la ley.

2. La detención preventiva no podrá durar más del tiempo estrictamente necesario para la realización de las averiguaciones tendentes al esclarecimiento de los hechos,

y, en todo caso, en el plazo máximo de setenta y dos horas, el detenido deberá ser puesto en libertad o a disposición de la autoridad judicial.

3. Toda persona detenida debe ser informada de forma inmediata, y de modo que le sea comprensible, de sus derechos y de las razones de su detención, no pudiendo ser obligada a declarar. Se garantiza la asistencia de abogado al detenido en las diligencias policiales y judiciales, en los términos que la ley establezca.

4. La ley regulará un procedimiento de «*habeas corpus*» para producir la inmediata puesta a disposición judicial de toda persona detenida ilegalmente. Asimismo, por ley se determinará el plazo máximo de duración de la prisión provisional.

Artículo 18:

1. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen.

2. El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.

3. Se garantiza el secreto de las comunicaciones y, en especial, de las postales, telegráficas y telefónicas, salvo resolución judicial.

4. La ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos.

[...]

Título VI. Del Poder Judicial

Artículo 117:

1. La justicia emana del pueblo y se administra en nombre del Rey por Jueces y Magistrados integrantes del poder judicial, independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de la ley.

2. Los Jueces y Magistrados no podrán ser separados, suspendidos, trasladados ni jubilados, sino por alguna de las causas y con las garantías previstas en la ley.

3. El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.

4. Los Juzgados y Tribunales no ejercerán más funciones que las señaladas en el apartado anterior y las que expresamente les sean atribuidas por ley en garantía de cualquier derecho.

5. El principio de unidad jurisdiccional es la base de la organización y funcionamiento de los Tribunales. La ley regulará el ejercicio de la jurisdicción militar en el ámbito estrictamente castrense y en los supuestos de estado de sitio, de acuerdo con los principios de la Constitución.

6. Se prohíben los Tribunales de excepción.

[...]

Título VII. Economía y Hacienda

Artículo 128:

1. Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

2. Se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica. Mediante ley se podrá reservar al sector público recursos o servicios esenciales, especialmente en caso de monopolio y asimismo acordar la intervención de empresas cuando así lo exigiere el interés general.

Artículo 129:

1. La ley establecerá las formas de participación de los interesados en la Seguridad Social y en la actividad de los organismos públicos cuya función afecte directamente a la calidad de la vida o al bienestar general.

2. Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. También establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción.

3. Actividades de léxico.

A. ¿Qué significan estas siglas relativas a la normativa básica del ordenamiento jurídico español? Identifique la rama del derecho en que se aplican.

Ej. C. C.: Código Civil. (Derecho civil)

- C. P.

- C. E.

- C. COM.

- E. T.

- L. O. F. A. G. E.

- L. A. U.

- L. S. A.
- L. H.
- L. S. R. L.
- L. E. C
- L. E. Cr.
- R. R. M.
- L. P. L.

B. Identifique los rasgos diferenciadores de las siguientes clases de normas:

- Reglamento.
- Ley.
- Decreto-ley.
- Orden ministerial.
- Ley orgánica.
- Real decreto-legislativo.
- Resolución.
- Puede utilizarse la Constitución Española.

C. Identifique los siguientes órganos judiciales y su ámbito territorial:

- Tribunal Supremo.
- Audiencia Nacional.
- Tribunal Superior de Justicia.
- Audiencia Provincial.
- Juzgados.

4. Actividades de comprensión del texto.

- a) ¿Son los derechos y libertades fundamentales comunes a todos los seres humanos?
- b) ¿Qué dice la Constitución sobre las dobles nacionalidades?
- c) ¿Existe algún factor que discrimine a los españoles ante la ley?
- d) ¿A qué se refiere el procedimiento de *habeas corpus*?
- e) Exponga algún ejemplo en que se viole el derecho al honor, la intimidad personal o la propia imagen.
- f) ¿Es cierto que la justicia emana de jueces y magistrados?

g) Lea las siguientes aclaraciones e indique a cuáles de los artículos leídos hace referencia:

- 1) Por poder judicial hay que entender el conjunto de órganos jurisdiccionales a los que se atribuye el ejercicio de la función jurisdiccional, que como recuerda Max Weber resaltando su importancia, históricamente, es anterior a la función legislativa. El proceso de independización, de creación de una justicia autónoma, frente a la dependencia histórica de la misma respecto del soberano, se inicia en nuestro país con la Constitución de 1812, en este punto especialmente tributaria de la influencia doctrinal de Jovellanos.
- 2) Prevé la participación de los ciudadanos en la Seguridad Social, en organismos públicos cuya función afecte a la calidad de vida o al bienestar general y también en la empresa, fomentando las sociedades cooperativas y facilitando el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción.
- 3) La nacionalidad es una cualidad jurídica de la persona que se conecta con la existencia misma del Estado, puesto que define el elemento personal que lo integra. Es la forma de denominar al vínculo que determina la pertenencia de un individuo a la población constitutiva de un Estado. Su importancia es extraordinaria para la vida de un Estado y, por eso, la mayoría de los textos constitucionales, comenzando por la Constitución de los Estados Unidos de 1787 (enmienda número XIV, introducida el 9 de julio de 1868), se suelen referir a ella. El constitucionalismo español no ha sido una excepción. Todas nuestras Constituciones históricas, incluso las que no llegaron a entrar en vigor, se han ocupado siempre de la nacionalidad española, muchas incluso en su artículo primero, como es el caso de las Constituciones de 1837, 1845, 1869 y 1876.

(Los extractos anteriores han sido tomados de <http://narros.congreso.es/constitucion/index.htm>)

5. Actividades de gramática.

A. Complete las siguientes oraciones con el futuro de indicativo (activo o pasivo) de estos verbos:

Establecer

Proteger

Estar

Penalizar

Regular Respetar Subvencionar -----

- a) La ley el uso y disfrute de las zonas verdes.
- b) Todos los ciudadanos obligados a colaborar con el Estado.
- c) El Ayuntamiento el horario nocturno de cierre de bares y otros locales públicos.
- d) Superar la tasa de alcoholemia permitida con una multa.
- e) El Estado, a través de las instituciones establecidas a tal efecto,los derechos de los huérfanos.
- f) El Gobierno ayudas para los ciudadanos en situación de paro.
- g) La Constitución por todos.

B. Estos son algunos de los rasgos morfosintácticos del Español Jurídico: Empleo de la tercera persona, excepto la autoridad que usa la primera persona del singular – futuro de subjuntivo – pasiva – participios en cláusulas absolutas – presente de indicativo – verbos coordinados por la conjunción “y” - adverbios en –mente – participios de presente usados como sustantivos. Identifíquelos en este fragmento y añade otros ejemplos.

“Leída por mí esta escritura, íntegramente y en alta voz, al compareciente, por su elección, y es traducida verbalmente del idioma castellano al idioma francés, por el intérprete, que declara, bajo su responsabilidad, la conformidad del original español con la traducción, y enterados, prestan su consentimiento al contenido de la misma, la otorgan y firman conmigo, el Notario, que DOY FE de que el consentimiento ha sido libremente prestado, que este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada del interviniente y otorgante y, en general, del contenido íntegro de este instrumento público”.

6. Debate en el aula:

A. ¿Los siguientes recursos pertenecen al ámbito del Derecho Público, Privado o a ambos? Discusión en grupo.

- Recurso de alzada.
- Recurso potestativo de reposición.
- Recurso de apelación.
- Recurso de amparo.

- Recurso de inconstitucionalidad.
- Recurso extraordinario por infracción procesal.

Consúltese la Ley de Enjuiciamiento Civil,

La Ley Orgánica del Poder Judicial y la Ley
de la Jurisdicción Contencioso-

✓ <http://www.porticolegal.com>

Administrativa:

✓ <http://www.noticias.juridicas.com>

B. En parejas, ordenen jerárquicamente las clases de normas definidas en el apartado B de la actividad 3 (léxico) en aplicación de los criterios que se recogen en la Constitución. Puesta en común en clase.

7. Práctica:

A. Actividad de expresión oral: Exposición en clase.

- a) ¿Qué opina sobre la Ley del aborto y la modificación que de ella quiere realizarse?
- b) Busque en la Constitución el/los artículos/s que hacen referencia al derecho a la vida.
- c) Prepare su postura ante la polémica actual sobre esta ley y expóngala a los demás en conexión con las normas constitucionales.

B. Actividad de expresión escrita: ¿Cree que la protección del menor debería estar contemplada en la Constitución? Imagine que pudiera recogerla en la misma: En parejas, redacten los artículos pertinentes.

8. Expectativas:

- a) ¿Qué metas se ha marcado?
- b) ¿Qué impresión ha tenido de este primer contacto con el sistema jurídico español?
- c) ¿Qué opina de su organización?
- d) Lea el programa del curso, ¿Qué modificaría?
- e) ¿Cuáles son los aspectos que más le interesan?
- f) ¿Qué le gustaría haber aprendido al final de este curso?

5.2. TEMA 2: NECESITO UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Objetivo profesional: Observación, análisis y redacción de un contrato de préstamo hipotecario.

Objetivos funcionales: Identificar las partes de un contrato hipotecario y diferenciarlo de otros documentos que también atañen a un préstamo hipotecario.

Llegar a un acuerdo.

Redactar las bases de tal acuerdo.

Objetivos culturales: Manejo y aplicación de la Ley Hipotecaria.

Conciencia de la situación de crisis económica española.

Contenido gramatical: Infinitivos.

Participios.

Valores y usos del gerundio.

Contenido léxico: Léxico específico del ámbito hipotecario.

Verbos específicos del ámbito jurídico (especialmente para referirse a una ley).

Léxico específico del ámbito económico y financiero.

Materiales: Acceso a Internet.

Diccionario de español.

Diccionario de español jurídico.

Ley Hipotecaria.

Préstamo: Contrato por el cual una de las partes entrega a la otra alguna cosa para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se denomina comodato o préstamo de uso, o entrega dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, denominado préstamo de consumo o simple préstamo. (Fonseca-Herrero Raimundo e Iglesias Sánchez 2005: 324)

El **préstamo hipotecario** es un producto bancario que le permite a usted, como cliente o prestatario, recibir una determinada cantidad de dinero (el denominado capital del préstamo) de una entidad de crédito (prestamista), a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos

periódicos (las llamadas cuotas).

¿Por qué se le llama hipotecario? Ese ‘apellido’ le viene de que en este tipo de préstamos la entidad de crédito cuenta con una garantía especial para el recobro de la cantidad prestada: una hipoteca sobre un inmueble (una vivienda, por lo general) que suele ser propiedad del cliente.

Todos los préstamos tienen como garantía genérica los bienes presentes y futuros del deudor. Pero en el caso de los préstamos hipotecarios, si usted, por ejemplo, que es la persona que ha recibido el dinero, no paga su deuda, entonces **la entidad de crédito puede hacer que se venda el inmueble hipotecado** con el fin de recuperar la cantidad que usted haya dejado pendiente de pago. (<http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas/quees/quees.htm>)

Un contrato de préstamo hipotecario se caracteriza fundamentalmente por: las partes que intervienen (prestamista, normalmente una entidad bancaria, y prestatario, así como avalista y avalado si los hubiera), el objeto del mismo, la amortización del capital y los intereses estipulados.

Secuencia de actividades:

1. Actividades previas.

- a) ¿Qué es un contrato de préstamo hipotecario?
- b) ¿Qué diferencia existe entre un contrato simple de préstamo y un contrato de préstamo hipotecario?
- c) ¿Quiénes son el prestamista y el prestatario?
- d) En caso de que aparezcan, ¿qué función cumplen el avalista y el avalado?
- e) Para constituir una hipoteca es imprescindible una garantía real. ¿Qué significa?
- f) ¿Qué diferencias existen entre una garantía real y una personal?

2. Lectura y reflexión de un contrato de préstamo hipotecario.

En Cádiz, a 29 de Marzo de 2007.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, Don Alfonso Mendoza Morón, mayor de edad, soltero, con DNI nº 14283810 T y con domicilio a estos efectos en Cádiz, en la avenida de Miraflores nº 26, actuando en nombre y representación de la entidad Caja del Mar, con domicilio social en Cádiz, en la avenida de Miraflores nº 26, y C.I.F. nº B-41938715, constituida en Cádiz, el día 11 de Septiembre de 1980, ante el Notario de Cádiz, Don Antonio Ruiz de Lopera, bajo el número 1560 de los de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al Tomo 2120, Libro II, folio 3, Hoja CA-1234, inscripción 1ª.

Representación que ostenta en virtud de escritura de apoderamiento, otorgada el 27 de Abril de 2006, ante el Notario de Cádiz, Don Antonio Ruiz de Lopera, bajo el número 315 de su protocolo.

DE OTRA PARTE, Doña Lourdes Montes González, mayor de edad, casada, en régimen económico de gananciales, de profesión administrativa, vecina de la ciudad de Cádiz con domicilio en la calle Almansa nº 3, bajo A y con D.N.I. nº 47727812 F.

Don Francisco Miranda López, mayor de edad, casado, en régimen económico de gananciales, de profesión farmacéutico, vecino de la ciudad de Cádiz con domicilio en la calle Almansa nº 3, bajo A y con D.N.I. nº 26700101 S

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato de **PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** y, a tal fin,

EXPONEN

I.- Que, Doña Lourdes Montes González y Don Francisco Miranda López, son dueños en pro indiviso del pleno dominio de la finca a continuación descrita, en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Vejer de la Frontera, Don Julio Méndez Alcaide de fecha 3 de Diciembre de 1982, bajo el número 1781 de su protocolo.

Descripción de la finca:

FINCA URBANA. Vivienda sita en planta tercera, piso segundo, letra B, de la escalera primera de edificio ubicado en el número 29 de la calle Búcaro de la población de Vejer de la Frontera. Tiene una superficie construida de ciento setenta y dos metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: al Norte con la calle Botica; al Sur con la Avenida del Trapiche;

al Este con el inmueble de la letra A de su misma planta; al Oeste con la calle del Aire. Tiene un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble del tres con nueve por ciento. Se haya inscrita en el Registro de la Propiedad de Vejer de la Frontera, al Tomo 38, Libro 4º, Folio 27, página 3ª, Inscripción 2ª. Les pertenece a título de dominio en virtud de la compra de la misma que efectuaron a Don Enrique Parra Artacho, en fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y siete, según es de ver en la inscripción número 1ª de la hoja abierta a la finca, al folio anterior de éste mismo Libro y Tomo.

La finca se halla libre de arrendamientos y de cualquier otro tipo de cargas y gravámenes:

II. Que la mercantil Caja del Mar, como prestamista, junto con Doña Lourdes Montes González y Don Francisco Miranda, como prestatarios, tienen convenido un préstamo de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €), con una garantía hipotecaria sobre la finca descrita en el expositivo anterior.

III. Que de acuerdo con lo anteriormente expuesto, los abajo firmantes, en la representación que ostentan, acuerdan las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.

Primero.- El préstamo que **La Caja del Mar** ha concedido a **LA PARTE PRESTATARIA**, asciende a un capital de **TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €)**

La parte prestataria consiente expresamente en que se aplique total o parcialmente el importe del préstamo al pago de cualquier débito vencido que tuviera pendiente con la Caja del Mar.

Segundo.- La suma prestada se confiesa recibida por la parte prestataria mediante abono en la cuenta corriente/libreta a la vista número **2038.1070.11.6004567890** de la Oficina de la Caja de Ahorros, abierta a nombre de **LA PARTE PRESTATARIA**.

SEGUNDA.- DURACIÓN

El préstamo se suscribe por un plazo de treinta años, que empezará a computarse a partir de la fecha del presente contrato, fijándose como vencimiento final el día 29 de Marzo de 2037.

TERCERA.- AMORTIZACIÓN.

Primero.- La duración del préstamo será de **324 MESES** contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura.

Segundo.- El préstamo se reembolsará a la Caja del Mar mediante el pago por **meses** vencidos, de **324 cuotas**, cada una comprensiva de capital e intereses, computándose los meses a partir de la firma de la presente escritura.

Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo del que se trate, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.

En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento.

Los pagos que debe efectuar la parte prestataria en razón de lo convenido en este contrato, se adeudarán en la cuenta designada por la parte prestataria al tiempo de la solicitud de la presente operación a la Caja.

Tercero.- La parte prestataria podrá hacer, en cualquier momento, sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir el plazo de amortización. Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses.

CUARTA.- INTERESES ORDINARIOS.

Primero.- El tipo de interés pactado se determinará por periodos **SEMESTRALES** contados desde la fecha de firma del presente contrato. El tipo a aplicar será **la "Referencia Interbancaria a un Año"** o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (**EURIBOR**), vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, incrementado en **0,65 puntos porcentuales**.

El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado.

En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el **tipo activo de referencia de las Cajas de Ahorro**, vigente en el momento de la revisión, que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.

Segundo.- A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes que el interés de esta operación no podrá superar un tipo máximo del **QUINCE ENTEROS POR CIENTO (15 %)**, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores.

Tercero.- Si fuese legalmente obligatorio, la Caja comunicará al prestatario la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de **SEIS MESES**. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contra.

La parte prestataria, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada.

QUINTA.- INTERESES DE DEMORA.

Los intereses no pagados a la fecha de su vencimiento, devengarán sin requerimiento alguno, el interés del 20 por ciento hasta la fecha de su abono.

SEXTA.- GARANTÍA HIPOTECARIA

Sin perjuicio de la obligación de Doña Lourdes Montes González y Don Francisco Miranda, prestatarios, de responder personal y solidariamente, con todo su patrimonio por el préstamo y los intereses acordados en el presente contrato, se constituye hipoteca a favor del prestamista, sobre la finca descrita en el expositivo I.

La hipoteca se extiende a todos los elementos de la finca, indicados en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, extendiéndose, además, a todos los bienes muebles colocados en la misma de un modo permanente.

Los prestatarios, con el objeto de mantener el valor de la finca hipotecada, se comprometen a realizar todas las mejoras y reparaciones necesarias.

SÉPTIMA.- ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA.

El presente documento deberá ser elevado a escritura pública, en los treinta días siguientes a contar desde la fecha de suscripción del presente contrato, con objeto de inscribirlo en el Registro de la Propiedad correspondiente. Todos los gastos e impuestos que se originen como consecuencia de la elevación a escritura pública del presente contrato, deberán ser satisfechos por las partes según ley.

OCTAVA.- FUERO.

Las partes, con renuncia expresa de cualquier fuero que pudiera corresponderles, para cuestiones que puedan suscitarse o acciones ejercitarse sobre la interpretación del cumplimiento o incumplimiento de lo aquí pactado, expresamente se someten a los Jueces y Tribunales de Cádiz.

Y en prueba de conformidad, firman el presente por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha arriba indicadas.

FDO.: .DOÑA LOURDES MONTES
GONZÁLEZ
DON FRANCISCO MIRANDA LÓPEZ

FDO.: CAJA DEL MAR.
P. P DON ALFONSO MENDOZA
MORÓN.

(El modelo de contrato que se ha seguido se ha elaborado a partir de conversaciones privados con licenciados en derecho; los datos pertinentes para el buen desarrollo de las actividades que a continuación se plantean son ficticios¹).

3. Actividades de léxico.

A. Defina los conceptos que aparecen en su cuadrícula y, por parejas, explique los términos al compañero y trate de averiguar los suyos hasta completar ambas cuadrículas.

Cuadrícula A:

EURIBOR		IRPH
	INTERÉS NOMINAL	
GARANTÍA HIPOTECARIA		ENTIDAD FINANCIERA

Cuadrícula B:

	MIBOR	
--	-------	--

¹ Esta observación es aplicable a los textos del resto de unidades, los cuales están adaptados con dos intenciones:

- Añadir los datos, siempre ficticios, relevantes para la realización de las actividades comprendidas en cada unidad didáctica.
- Preservar los datos reales que mostraban en su origen en los casos en que así fuera.

INTERES ORDINARIO		DIFERENCIAL
	CUOTA DE AMORTIZACIÓN	

B. Existen cuatro clases de préstamo hipotecario con respecto al índice de referencia: a interés fijo, mixto, variable y a cuota fija. Explique las diferencias.

Consúltese la Ley Hipotecaria:

<http://www.ua.es/aedire/lh.htm>

C. Defina los siguientes verbos:

- a) Promulgar
- b) Recurrir
- c) Sancionar
- d) Abolir
- e) Multar
- f) Poner en vigor
- g) Corromper
- h) Dictar
- i) Derogar

Pueden consultarse  www.lexjuridica.com/diccionario.php
diccionarios como:  Villa-Real y Del Arco (2006).

4. Actividades de comprensión del texto.

A. Elija la opción correcta y justifique su elección:

a) El plazo de duración del contrato del préstamo hipotecario que nos ocupa es de:
diez años veinte años treinta años

b) El préstamo hipotecario se reembolsará mediante pagos:
mensuales trimestrales semestrales

c) ¿Hay posibilidad de cancelar anticipadamente el préstamo hipotecario?

Sí, en cualquier momento No, en ningún caso Depende

agravio		
	coaccionado	
		amparar
	demandado	
		declarar
Sobreseimiento		

C. Señale si el uso del gerundio es correcto en cada caso y de serlo, indique su valor:

- a. Fue denunciado por fraude, quedando absuelto meses después.
- b. Utilizando esa prueba, ganará el juicio.
- c. Habiendo prescrito la multa, no tendrá que pagarla.
- d. Firmado el documento por ambas partes y habiéndolo presentado ante notario después, todo quedará resuelto a tiempo.
- e. Ni siquiera demostrando su inocencia, obtendrá el perdón familiar.
- f. He visto a tu abogado entrando en el Registro.
- g. Finalizando el juicio, el fiscal trató de aportar nuevas pruebas.

6. Debate en el aula.

- a) Actualmente, son frecuentes titulares de prensa que resalten un Euribor del 1'4% frente al 5'25 años atrás, ¿A qué puede deberse?
- b) ¿Qué relación existe con la situación de crisis actual?
- c) ¿En qué sentido afecta a una persona que desee solicitar un préstamo hipotecario?
- d) ¿Qué diferencias encuentra entre las condiciones para obtener un préstamo en España y en su país?
- e) ¿Qué opina sobre el acuerdo establecido en el presente contrato de préstamo hipotecario?

7. Práctica: En grupos de cuatro, redacte un contrato, siguiendo el modelo anterior, a partir de los siguiente datos:

- Partes intervinientes: prestamista, prestatario, avalista y avalado.

Ej: 4.- DON RAÚL Pérez García, mayor de edad, soltero, y vecino a estos efectos de Madrid, con domicilio en calle Pablo Picasso, número 74.

Exhibe D.N.I. número 52.131.224-S.

INTERVIENE, en nombre y representación, en calidad de ADMINISTRADOR ÚNICO de la entidad mercantil denominada "NEW STYLE, S.L.", de nacionalidad española y duración indefinida, con domicilio social en Madrid, calle Pablo Picasso, número 74, con C.I.F. número B-87/267853. (En adelante LA PARTE AVALISTA).

- Garantía hipotecaria: finca urbana con valor de tasación superior al importe solicitado. (Generalmente el importe concedido por la entidad financiera suele cubrir el 80% del valor de tasación del inmueble en cuestión).
- Plazos de duración del préstamo: diez años.
- Préstamo hipotecario con interés variable (tipo de referencia más margen)
- Posibilidad de amortizar anticipadamente total y parcialmente mediante pago de comisión.
- Forma de reembolso del préstamo concedido: mediante pagos semestrales.
- Tipo de interés de demora: fijo.

8. Autoevaluación.

- a) ¿Sé distinguir entre las figuras del prestamista, prestatario, avalista y avalado?
- b) ¿Soy capaz de utilizar los términos aprendidos en el contexto adecuado?
- c) ¿He entendido los valores y usos del gerundio?
- d) ¿Soy capaz de redactar un contrato de préstamo hipotecario?
- e) ¿Manejo con soltura la Ley Hipotecaria?
- f) ¿Entiendo y soy capaz de aplicar dicha ley?

5.3. TEMA 3: REDACTAMOS UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Objetivo profesional: Observación, análisis y elaboración de un contrato de compraventa.

Objetivos funcionales: Negociar
Detectar errores
Solventar problemas
Redactar un acuerdo
Hacer hipótesis

Objetivos culturales: Manejo y aplicación del Código Civil español.
Aproximación al sistema jurídico mercantil y civil en España.

Contenido gramatical: Condicional simple y compuesto
Imperfecto de Subjuntivo
Pluscuamperfecto de Subjuntivo
Oraciones condicionales.

Contenido léxico: Léxico específico de la compraventa
Léxico relativo a la normativa del Código Civil.

Materiales: Acceso a Internet.
Código Civil
Diccionario de español
Diccionario de español jurídico

Compraventa: Contrato por el cual 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. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto (cierto, lícito y determinado), un precio y una causa. (Ortiz Sánchez y Pérez Pino 2004: 85-86).

No es un contrato formal; se requiere escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Se perfecciona con el consentimiento de las partes, las cuales son libres para introducir pactos dentro de los límites legales. Se extingue por las causas generales de todo contrato y puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles. En un contrato de este tipo

se describen la personalidad y capacidad de las partes (vendedora y compradora), el objeto que se adquiere, el precio que se pacta, la forma de pago y las garantías que se ofrecen.

Secuencia de actividades:

1. Actividades previas.

- a) ¿Qué es un contrato de compraventa?
- b) ¿Quiénes intervienen en él?
- c) ¿En qué partes cree que se organiza?
- d) ¿Cuáles son las obligaciones fundamentales de cada una de las partes?
- e) ¿Qué son los vicios ocultos?
- f) Un contrato de compraventa es bilateral, ¿Qué diferencia existe entre un contrato unilateral y uno bilateral?
- g) ¿Qué es una escritura pública de compraventa?

2. Lectura y reflexión del siguiente texto: Por parejas, se entregarán los textos A y B que hacen referencia a un mismo contrato. En A faltan algunos datos relevantes que sí aparecen en B y viceversa. Complétenlos para su comprensión íntegra, haciendo preguntas al compañero sobre la información pertinente.

TEXTO A:

En la ciudad de Cádiz a 16 de Mayo de 2009.

REUNIDOS

- a) De una parte,

Doña Lourdes Montes González, mayor de edad, casada, en régimen económico de gananciales, de profesión administrativa, vecina de la ciudad de Cádiz con domicilio en la calle Almansa nº 3, bajo A y con D.N.I. n.º 47727812 F.

Don....., mayor de edad, casado, en régimen económico de gananciales, de profesión....., vecino de la ciudad de Cádiz con domicilio en la calle Almansa nº 3, bajo A y con D.N.I. n.º 26700101 S.

En adelante, la parte vendedora.

b) Y de otra parte,

Don Ramón Miranda Montes, mayor de edad, soltero, de profesión arquitecto, vecino de la ciudad de Sevilla con domicilio en la calle Paz nº 18, 6º D y con D.N.I. n.º 28281214 C.

En adelante, la parte.....

COMPARECEN

Todos ellos en su propio nombre y representación, reconociéndose capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

EXPONEN

I. Que la parte vendedora es propietaria por mitades indivisas del inmueble que se describe a continuación:

FINCA URBANA. Vivienda sita en planta tercera, piso segundo, letra B, de la escalera primera de edificio ubicado en el número 29 de la calle Búcaro de la población de Vejer de la Frontera. Tiene una superficie construida de..... Sus linderos son los siguientes: al Norte con la calle Botica; al Sur con la Avenida del Trapiche; al Este con el inmueble de la letra A de su misma planta; al Oeste con la calle del Aire. Tiene un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble del tres con nueve por ciento. Se haya inscrita en el Registro de la Propiedad de Vejer de la Frontera, al Tomo 38, Libro 4º, Folio 27, página 3ª, Inscripción 2ª. Les pertenece a título de dominio en virtud de la compra de la misma que efectuaron a Don Enrique Parra Artacho, en fecha....., según es de ver en la inscripción número 1ª de la hoja abierta a la finca, al folio anterior de éste mismo Libro y Tomo.

La finca se halla libre de arrendamientos, estando únicamente gravada a favor de la Caja del Mar con la siguiente carga:

HIPOTECA número 0103050231.

II. Que ambas partes tienen convenida la compraventa de la finca anteriormente descrita, declarando la parte compradora conocer dicho inmueble y aceptarlo....., lo que se lleva a cabo mediante el presente contrato,

con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:

La parte vendedora vende y transmite a favor de la parte compradora, que compra y adquiere, la finca descrita en la parte expositiva anterior de este contrato, con todos sus derechos y en el estado de cargas indicado asimismo en el expositivo anterior.

SEGUNDA: PRECIO y FORMA DE PAGO:

El precio total convenido por ambas partes asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS MIL SEISCIENTOS CIENCUENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (400.659,69 euros)**, cuyo pago la parte compradora se compromete a hacer efectivo de la siguiente forma, según ambas partes tienen acordado:

a)en el presente acto, mediante cheque bancario emitido por la entidad Banco Santander Central Hispano, S.A., sirviendo la firma de este documento como la más eficaz carta de pago.

b) CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 euros) en el plazo de un año a partir de la firma del presente contrato, fijándose como fecha última para su abono la del 25 de agosto de 2010. La citada cantidad será abonada mediante la transmisión de participaciones sociales representativas del capital social de la entidad CADIZFORNIA, S.L., la cual está participada en su totalidad por la parte vendedora, a favor de la parte compradora y por el valor indicado.

c) El resto hasta la cantidad total indicada como precio total fijado de común acuerdo, esto es, CIENTO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (100.659,69 euros), se abonará en el momento previsto.....

TERCERA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA:

La escritura notarial de compraventa a favor de la parte compradora, o la persona o entidad que la misma designe, se otorgará contra el pago de la totalidad del precio total estipulado en virtud de la cláusula anterior y a requerimiento de cualquiera de las partes, con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la indicada firma notarial.

En dicho acto se entregaránpor parte de la parte vendedora.

CUARTA: PENALIZACIÓN:

Si la parte compradora incumpliese las obligaciones derivadas del presente contrato en cualquiera de los vencimientos estipulados, la parte vendedora podrá resolver de pleno derecho el presente contrato de compraventa, con pérdida por parte del comprador del 4'5 por 100 de las cantidades abonadas, que quedarán en beneficio de la parte vendedora como indemnización de..... por el incumplimiento contractual, volviendo la finca objeto de este contrato a la vendedora en el mismo estado jurídico en que ahora se encuentra, sin más trámite que los previstos en el art. 1.504 del Código Civil, y sin perjuicio de las obligaciones fiscales que tal resolución origine con cargo al comprador.

Si el incumplimiento es por causa imputable a la parte vendedora, el comprador podrá optar, según el art. 1.124 del Código Civil, entre el cumplimiento o la resolución del contrato. En el primer supuesto, todos los gastos y costas del procedimiento serán de cuenta de la parte vendedora; y en el segundo tendrá lugar, previo cumplimiento de los trámites prescritos en el art. 1.504 del Código Civil, la resolución del contrato, quedando obligado el vendedor a devolver las sumas recibidas incrementadasseñalado anteriormente para el comprador.

QUINTA: GASTOS:

Todos cuantos gastos e impuestos se originen con motivo de esta transmisión, en su caso la liquidación fiscal de este documento privado, y los que origine la escritura pública de compraventa, tales como Notario, fiscales, Registro, etc., serán de cuenta y cargo de la parte compradora.

El Arbitrio Municipal de....., si devengare su pago, será de cuenta y cargo de la parte vendedora.

SEXTA: ARBITRAJE:

Las partes renuncian a sus propios Fueros, y para dirimir cualquier discrepancia que surgiere derivada de este documento se someten a juicio de....., según las normas que se regulan en la Ley de Arbitraje de Derecho Privado.

SÉPTIMA: OTORGAMIENTO:

Así lo dicen y otorgan las partes, comprometiéndose al más estricto cumplimiento del presente contrato de compraventa sobre las cláusulas precedentes, declarando que este documento tiene fuerza de obligar y firmando en prueba de conformidad con todo lo que antecede, en el lugar y fecha al comienzo expresados, por triplicado y a un solo efecto.

DE CONFORMIDAD:

EL COMPRADOR

EL VENDEDOR

TEXTO B:

Compraventa

En la ciudad de Cádiz a 16 de Mayo de 2009.

REUNIDOS

c) De una parte,

Doña....., mayor de edad, casada, en régimen económico de gananciales, de profesión....., vecina de la ciudad de Cádiz con domicilio en la calle Almansa nº 3, bajo A y con D.N.I. n.º 47727812 F.

Don Francisco Miranda López, mayor de edad, casado, en régimen económico de gananciales, de profesión farmacéutico, vecino de la ciudad de Cádiz con domicilio en la

calle Almansa nº 3, bajo A y con D.N.I. n.º 26700101 S.

En adelante, la parte vendedora.

d) Y de otra parte,

Don Ramón Miranda Montes, mayor de edad, soltero, de profesión arquitecto, vecino de la ciudad de Sevilla con domicilio en....., 6º D y con D.N.I. n.º 28281214 C.

En adelante, la parte compradora.

COMPARECEN

Todos ellos en su propio nombre y representación, reconociéndose capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

EXPONEN

III. Que la parte vendedora es propietariadel inmueble que se describe a continuación:

FINCA URBANA. Vivienda sita en planta tercera, piso segundo, letra B, de la escalera primera de edificio ubicado en el número 29 de la calle Búcaro de la población de Vejer de la Frontera. Tiene una superficie construida de ciento setenta y dos metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: al Norte con la calle Botica; al Sur con la Avenida del Trapiche; al Este con el inmueble de la letra A de su misma planta;..... Tiene un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble del tres con nueve por ciento. Se haya inscrita en el Registro de la Propiedad de Vejer de la Frontera, al Tomo 38, Libro 4º, Folio 27, página 3ª, Inscripción 2ª. Les pertenece a título de dominio en virtud de la compra de la misma que efectuaron a Don Enrique Parra Artacho, en fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y siete, según es de ver en la inscripción número 1ª de la hoja abierta a la finca, al folio anterior de éste mismo Libro y Tomo.

La finca se halla libre de arrendamientos, estando únicamente gravada a favor de la Caja del Mar con la siguiente carga:

.....

IV. Que ambas partes tienen convenida la compraventa de la finca anteriormente descrita, declarando la parte compradora conocer dicho inmueble y aceptarlo en su estado actual de cargas, lo que se lleva a cabo mediante el presente contrato, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:

La parte vendedora vende y transmite a favor de la parte compradora, que compra y adquiere, la finca descrita en la parte expositiva anterior de este contrato, con todos sus derechos y en el estado de cargas indicado asimismo en el expositivo anterior.

SEGUNDA: PRECIO y FORMA DE PAGO:

El precio total convenido por ambas partes asciende a la cantidad de....., cuyo pago la parte compradora se compromete a hacer efectivo de la siguiente forma, según ambas partes tienen acordado:

a) CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 euros) en el presente acto, mediante cheque bancario emitido por la entidad Banco Santander Central Hispano, S.A., sirviendo la firma de este documento como la más eficaz carta de pago.

b) CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 euros) en el plazo de un año a partir de la firma del presente contrato, fijándose como fecha última para su abono la del 25 de agosto de 2010. La citada cantidad será abonada medianterepresentativas del capital social de la entidad CADIZFORNIA, S.L., la cual está participada en su totalidad por la parte vendedora a favor de la parte compradora y por el valor indicado.

c) El resto hasta la cantidad total indicada como precio total fijado de común acuerdo, esto es, CIEN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO

(100.659,69 euros), se abonará en el momento previsto en la cláusula tercera.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA:

La escritura notarial de compraventa a favor de la parte compradora, o la persona o entidad que la misma designe, se otorgará contraen virtud de la cláusula anterior y a requerimiento de cualquiera de las partes, con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la indicada firma notarial.

En dicho acto se entregarán las llaves del inmueble por parte de la parte vendedora.

CUARTA: PENALIZACIÓN:

Si la parte compradora incumpliese las obligaciones derivadas del presente contrato en cualquiera de los vencimientos estipulados, la parte vendedora podrá resolver de pleno derecho el presente contrato de compraventa, con pérdida por parte del comprador del....., que quedarán en beneficio de la parte vendedora como indemnización de daños y perjuicios y pena por el incumplimiento contractual, volviendo la finca objeto de este contrato a la vendedora en el mismo estado jurídico en que ahora se encuentra, sin más trámite que los previstos en el art. 1.504 del Código Civil, y sin perjuicio de las obligaciones fiscales que tal resolución origine con cargo al comprador.

Si el incumplimiento es por causa imputable a la parte vendedora, el comprador podrá optar, según el art. 1.124 del Código Civil, entre el cumplimiento o la resolución del contrato. En el primer supuesto, todos los gastos y costas del procedimiento serán.....; y en el segundo tendrá lugar, previo cumplimiento de los trámites prescritos en el art. 1.504 del Código Civil, la resolución del contrato, quedando obligado el vendedor a devolver las sumas recibidas incrementadas en el mismo porcentaje de indemnización señalado anteriormente para el comprador.

QUINTA: GASTOS:

Todos cuantos gastos e impuestos se originen con motivo de esta transmisión, en su caso la liquidación fiscal de este documento privado, y los que origine la escritura pública de compraventa, tales como Notario, fiscales, Registro, etc., serán de cuenta y cargo.....

El Arbitrio Municipal de Plusvalía, si devengare su pago, será de cuenta y cargo de la parte vendedora.

SEXTA: ARBITRAJE:

Las partes renuncian a sus propios Fueros, y para dirimir cualquier discrepancia que surgiere derivada de este documento se someten a juicio de Árbitros o amigables componedores, según las normas que se regulan en la Ley de Arbitraje de Derecho Privado.

SÉPTIMA: OTORGAMIENTO:

Así lo dicen y otorgan, comprometiéndose al más estricto cumplimiento del presente contrato de compraventa sobre las cláusulas precedentes, declarando que este documento tiene y firmando en prueba de conformidad con todo lo que antecede, en el lugar y fecha al comienzo expresados, por triplicado y a un solo efecto.

DE CONFORMIDAD:

EL COMPRADOR

EL VENDEDOR

3. Actividades de léxico.

A. ¿Qué es una carga real o gravamen?

B. A pesar de que, “Omnis definitio in iure civile periculosa est” (Digesto, 50, 17, 202) nos aventuramos a ofrecer las siguientes definiciones en términos muy amplios. Busque en el texto los términos adecuados para ellas:

- a) Impuesto sobre el incremento de valor del precio de venta de un inmueble sobre el de adquisición.
- b) Bienes adquiridos por cualquiera de los cónyuges, constante el matrimonio, con excepción de los hereditarios.
- c) Cualquier limitación de la libre disposición de un derecho.
- d) Acción de dar por extinguida la validez de un contrato.
- e) Compensación económica por algún daño o perjuicio recibido.
- f) Cantidad económica mediante la que se constituye una sociedad o de la que ésta puede llegar a disponer

C. ¿A qué hacen referencia los artículos 1504 y 1124 del Código Civil?

Consúltese el Código Civil: ✓ http://constitucion.rediris.es/legis/1889/rd1889-10-06_codigo_civil/rd1889-10-06_indice.html

✓ Blasco (2005).

4. Actividades de comprensión del texto.

- a) ¿Qué significa ser propietarios por mitades indivisas del inmueble?
- b) ¿Cuáles podrían ser los elementos comunes de tal inmueble?
- c) ¿Cuál es la única carga que existe?
- d) ¿Cómo se ha acordado el pago?
- e) ¿Cuáles son las obligaciones de la parte vendedora y cuáles de la compradora en el acto de otorgamiento de escritura pública?
- f) ¿Cuáles podrían ser las consecuencias derivadas del incumplimiento por alguna de las dos partes?
- g) ¿Quién se hace cargo de los gastos que origine esta transmisión?

5. Actividades de gramática.

A. Complete el siguiente cuadro con la 1ª persona del singular de los siguientes tiempos:

FUTURO SIMPLE	IMPERFECTO SUBJUNTIVO	PLUSCUAMPERF. SUBJUNTIVO	CONDIC. SIMPLE	CONDIC. COMPUESTO
--------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	------------------------------

Rescindiré				
		Hubiera/ hubiese gestionado		
				Habría inscrito
	Desestimara/-se			
			Convendría	
	Tomara/-se			

B. Complete las oraciones condicionales siguientes y utilice para ello verbos del cuadro anterior (escoja el tiempo correcto y cambie la persona y el número si es necesario):

- a) El comprador se hará cargo de los gastos si así
- b) Si la finca vendida estuviera gravada y no se mencionase en el contrato, el comprador el contrato si lo desea.
- c) Si..... mejor el capital, no hubiera quebrado la empresa.
- d) Si en un contrato alguna palabra tiene distintas acepciones,..... la que más se adecue al objeto del mismo.
- e) Si se trasladara el domicilio social, se en el Registro Mercantil.
- f) Si la demanda, no habría alcanzado sus pretensiones.

C. En el lenguaje jurídico es frecuente el uso de condicional del tipo: “Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto” (Art. 1284 C. C). ¿Cuál es el esquema de esta oración? Exponga otros ejemplos.

6. Debate en el aula: Realicen el siguiente caso práctico en grupos de cuatro personas.

Posterior puesta en común.

- a) ¿El contrato tiene un error muy grave, podrían averiguarlo?
- b) ¿Qué ocurre con la hipoteca?
- c) ¿Se ha comprometido la parte vendedora a cancelarla antes de la firma de la escritura pública?
- d) ¿Se ha comprometido la parte compradora a subrogarse en la condición de deudor hipotecario?

- e) En definitiva, consulten las condiciones de la hipoteca de la unidad anterior y lleguen a un acuerdo para resolver el conflicto, redactar la cláusula pertinente e intercalarla en el lugar adecuado del presente contrato.

7. Práctica.

- A. Actividad de expresión oral: En parejas, negocien libremente la venta de un inmueble (uno será el vendedor y otro el comprador), con la condición de atenerse al siguiente**

Supuesto de hecho:

Se vende una vivienda con dos plazas de aparcamiento que corresponden en propiedad al titular de dicha vivienda, pero el vendedor quiere reservarse el uso gratuito de una de las plazas por un determinado período de tiempo.

- B. Actividad de expresión escrita: Redacten el contrato de compraventa relativo a la negociación anterior, valiéndose del siguiente modelo para ello.**

En la ciudad de, a ... de de

REUNIDOS

De una parte, como parte vendedora:

DON, mayor de edad, con DNI número y domicilio en, calle, casado en régimen de con

De otra parte, como parte compradora:

DON, mayor de edad, con DNI número y domicilio en, calle

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho.

Las partes comparecientes se reconocen mutuamente capacidad civil suficiente para obligarse en este documento y a tal efecto

EXPONEN

Que Don es dueño en pleno dominio y titular registral de las siguientes fincas urbanas/rústicas:

Vivienda.....con dos plazas de garaje en el sótano.

TÍTULO:

INSCRIPCIÓN: La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo, Libro, Folio, Finca número

DATOS CATASTRALES: La finca descrita está en posesión de la referencia catastral, conforme al original del último recibo abonado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Las fincas descritas en el apartado A anterior fue adquirida por mediante escritura pública otorgada porante el Notario de Sevilla Don, de fecha

Que las partes acuerdan otorgar el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Don vende a Don, que compra, la finca descritas en el expositivo I del presente contrato, cuyas características declara conocer y aceptar la parte compradora.

SEGUNDA: El precio de la compraventa se fija por las partes en la cantidad de Euros (en número..... €).

El precio de la compraventa se pagará en la siguiente forma:

- Euros (..... €) que el comprador entrega a la parte vendedora en este acto, mediante cheque bancario número de la entidad, sirviendo el presente documento de recibo y carta de pago del citado importe.
- Euros (..... €) que serán satisfechos por el comprador a la parte vendedora en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERA: El otorgamiento de la mencionada escritura pública se producirá el día de de, o en la fecha anterior que fijen las partes de mutuo acuerdo.

CUARTA: El otorgamiento de la escritura pública de compraventa tiene carácter esencial para ambas partes, por lo que la falta de otorgamiento de la misma en la fecha fijada, cualquiera que sea la causa que lo motive, implicará la resolución automática e inmediata del presente contrato de compraventa, sin necesidad de ulterior requerimiento.

En el caso de que la escritura pública de compraventa no se otorgase en el plazo fijado por causa imputable a la parte compradora, ésta se allanará a perder la cantidad entregada a la firma del presente contrato de compraventa.

Por su parte, si la escritura pública de compraventa no se otorgase en el plazo fijado por causa imputable a la parte vendedora, ésta deberá devolver a la parte compradora un importe equivalente al doble de la cantidad entregada a la firma del presente contrato de compraventa.

QUINTA: Los gastos e impuestos derivados de la presente compraventa serán abonados por las partes según Ley.

SEXTA: A los efectos del presente contrato, las partes acuerdan expresamente designar como domicilios a efectos de notificaciones los consignados para cada una de las partes en el encabezamiento del presente documento.

SÉPTIMA: Para todas las cuestiones que susciten la interpretación o cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el presente documento, los comparecientes, con renuncia expresa al fuero propio que pudieran corresponderles, se someten voluntariamente a los Juzgados y Tribunales de

Y para que conste y surta todos los efectos oportunos, las partes firman por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

8. Autoevaluación.

- a) ¿Entiendo todas las cláusulas de un contrato de compraventa?
- b) ¿Soy capaz de detectar tras su lectura un posible error o contradicción en el escrito?
- c) ¿Soy capaz de solventarlo para que el documento tenga coherencia y validez?
- d) ¿Soy capaz de redactar uno?
- e) ¿Necesito reforzar algún concepto o aspecto de la unidad?
- f) ¿Sé distinguir entre los usos normales de las oraciones condicionales y las propias del lenguaje jurídico?

5.4. TEMA 4: NEGOCIAMOS UN CONTRATO ARRENDATICIO.

Objetivo profesional: Análisis, negociación y redacción de un contrato de arrendamiento.

Objetivos funcionales: Negociar.

Estipular los términos de tal negociación.

Reclamar.

Argumentar.

Expresar conclusiones.

Objetivos culturales: Introducción al sistema jurídico mercantil y civil en España.

Manejo y aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos Española.

Observación de modelos de contratos arrendaticios españoles.

Contenido gramatical: Preposiciones.

Verbos de régimen

Contenido léxico: Léxico específico del ámbito mercantil y civil.

Léxico específico del ámbito inmobiliario.

Fórmulas propias del sistema mercantil y civil.

Materiales: Acceso a Internet.

Diccionario de español.

Diccionario de español jurídico.

Ley de Arrendamientos Urbanos.

Podemos aventurarnos a definir en qué consiste un **arrendamiento** afirmando que se trata de un contrato por el que una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio cierto, se obliga a proporcionar el uso y disfrute temporal de una cosa, a prestar determinados servicios o una obra a la otra, la cual se obliga, a su vez, a pagarle una renta. Las partes del contrato son el

arrendador, que es el que cede el uso de la cosa, presta el servicio o realiza la obra, y el arrendatario, que es el que paga la renta.

El arrendamiento puede ser de cosas, de obras, de servicio, urbanos y rústicos. El que a nosotros nos compete es el urbano, cuyas partes son: arrendador y arrendatario y eventualmente fiador o avalista. Proporciona únicamente el uso y disfrute de la cosa; la contraprestación se denomina renta y deber ser dineraria, pudiendo, así mismo, ser revisada o actualizada. Las obligaciones del arrendador atañen fundamentalmente, además de a proporcionar la posesión pacífica sobre la cosa, a correr con las obras necesarias para la conservación y su buen mantenimiento. En la actualidad, el contrato de arrendamiento urbano tiene un plazo legalmente establecido, aunque puede prorrogarse a voluntad de las partes.


Sus componentes son: de nuevo la personalidad y capacidad de sus partes, el objeto y la descripción de la finca (necesariamente bien inmueble urbano, sea o no para vivienda), la renta, cuya revisión se lleva a cabo con el IPC como medida habitual y se añaden todas las cláusulas que estipulen las partes (Ej. Puede darse la subrogación a la muerte del arrendatario.).

Secuencia de actividades:

1. Actividad previa.

A. Puesta en común de las siguientes preguntas en el aula.

- a) ¿Qué es un contrato de arrendamiento urbano?
- b) ¿Qué significa “parte arrendadora” y “parte arrendataria”?
- c) ¿Cómo se revisa la renta?
- d) ¿Qué duración tiene un contrato arrendaticio urbano según la ley?
- e) ¿Qué obligaciones tiene para la parte arrendadora normalmente?
- f) ¿Qué derechos tiene la parte arrendataria?

Es necesario consultar la Ley  http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/129-1994.t1.html
de Arrendamientos Urbanos:

B) Revisión de los conocimientos previos.

- a) Puesta en común en el aula de términos, fórmulas y expresiones que deben o pueden aparecer en un contrato arrendaticio.
- b) Observación de un posible modelo.

En la ciudad de (), a () de () de ().

REUNIDOS

Don (), mayor de edad, con D.N.I (), vecino de (), con domicilio en calle (), de una parte; y Don (), mayor de edad, con D.N.I. () vecino de (), con domicilio en calle (), de otra, acuerdan celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, y en su virtud,

EXPONEN

(Se especifica el objeto de arrendamiento y el acuerdo establecido para su uso)

ESTIPULACIONES

(Se recogen todas las cláusulas de la negociación; la última sería la siguiente:)

X. Para cualquier problema acerca del cumplimiento de este contrato, se someten ambas partes a la Jurisdicción de los Tribunales de (), renunciando expresamente al fuero propio.

Y manifestando su voluntad de contratar, firman las partes el presente contrato de ARRENDAMIENTO, por duplicado, constanding cada ejemplar de () folios por una sola cara.

2. Lectura y reflexión de un contrato de arrendamiento.

En la ciudad de Almería, a 1 de enero de 2009.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. Rafael Sánchez González, mayor de edad, con domicilio en Almería, calle Lopera, nº 1, 1º Izq. y con N.I.F. nº 12.345.678-C.

DE OTRA PARTE, Don Ricardo Pérez Pérez, mayor de edad, casado, vecino de Sevilla, con domicilio en Avda. de Moscú, 2 y provisto del D.N.I. nº 87.654.321-H.

INTERVIENEN

D. Rafael Sánchez González, en su propio nombre y derecho (en adelante se le denominará “Parte Arrendadora”), y

D. Ricardo Pérez Pérez, en nombre y representación de la entidad mercantil “Acme, S.A.”, con domicilio social en Sevilla, Avda. de Moscú, nº 2, y con C.I.F. nº A-91/123456, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo XXX, folio YY, hoja SE-ZZZZZ, en calidad de Administrador único, según escritura de Poder de fecha 15 de Octubre de 2007, otorgada ante el notario de Sevilla, Don José Sánchez Sánchez, con el número 1.111 de su protocolo (en adelante se la denominará “Acme” o “Parte Arrendataria”).

Las partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda y obligarse en los términos del mismo, y, en su virtud,

EXPONEN

I.- Que D. Rafael Sánchez González, es propietario en pleno dominio de una oficina, cuya descripción es la siguiente: oficina sita en Almería, calle Toledo, nº 11, planta primera y entreplanta, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Almería como finca nº 111, con una superficie construida, incluido la parte proporcional de los elementos comunes, de 199,48 metros cuadrados.

II.- Que Igualmente, D. Rafael Sánchez González, es propietario en pleno dominio de 4 plazas de garaje números 2, 3, 4 y 5 sitas en el mismo edificio en calle Toledo, nº 11 e inscritas en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Almería como fincas nº 222, 333, 444 y 555.

III.- Que D. Rafael Sánchez González ha convenido en arrendar las oficinas y plazas de garaje descritas en los expositivos I a II anteriores a favor de Acme para destinarlas a la actividad propia de la Parte Arrendataria.

IV.- Que en virtud de lo anterior, puestas las partes de acuerdo, han decidido suscribir el presente Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO:

La Parte Arrendadora da en arrendamiento a la Parte Arrendataria, quien acepta las oficinas y plazas de garaje reseñadas en los expositivos I a II del presente contrato, libres de ocupantes y en perfectas condiciones para el uso expresado en el presente documento.

Manifiesta la parte arrendadora que el uso de las oficinas como sede administrativa de la parte arrendataria es compatible con los Estatutos de la Comunidad de Propietarios correspondientes al edificio en el que se encuentran las mismas y que son objeto del presente contrato, así como con sus normas de régimen interior.

SEGUNDA.-DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una duración de diez años, comenzando el día de la firma del presente contrato. Dicho periodo será de obligado cumplimiento para la parte arrendadora, mientras que la parte arrendataria se obliga al cumplimiento íntegro de los primeros dos años de arrendamiento, quedando facultada para desistir del contrato en cualquier momento a partir de entonces, siempre y cuando comunique al arrendador con treinta días de antelación, su intención de desistir, sin que ese desistimiento anticipado pueda dar lugar al abono de indemnización alguna a favor del arrendador. No obstante, caso de desistimiento unilateral por parte de la arrendataria, previo al cumplimiento de los primeros dos años de vigencia, ésta deberá abonar a la Parte Arrendadora una indemnización por importe equivalente a las mensualidades que restasen hasta cumplirse las dos primeras anualidades.

No admite prórroga tácita, pudiendo ser prorrogado únicamente por la voluntad expresa y por escrito de ambas partes.

Cualquier cambio en el destino reseñado exigirá permiso expreso y por escrito de la Parte Arrendadora.

TERCERA.- RENTA:

Se establece una renta mensual de Cinco Mil Setecientos Euros (5.700.- euros), para las oficinas, y Quinientos Veinte Euros (520.- euros), para las plazas de garaje. La renta pactada será abonada mediante transferencia a la cuenta nº 1234 5678 90 123456978 dentro de los cinco primeros días de cada mes.

La renta pactada en el presente contrato no incluye el IVA (actualmente el 16%), el cual será repercutido por el arrendador a la parte arrendataria en cada recibo mensual, que servirá de factura, para darle el destino legal previsto.

La arrendataria hará uso de su obligación de retener mensualmente al arrendador el porcentaje del IRPF vigente en cada momento sobre el arrendamiento (actualmente el 18%), y efectuará su ingreso en la Agencia Tributaria.

La renta del presente contrato se revisará anualmente, el día en que se cumpla cada anualidad, aplicándose el IPC general nacional, que se incrementará a la renta actual y cuya suma será la nueva renta sobre la que se aplicarán los sucesivos incrementos. No obstante, cumplido el quinto año de vigencia la renta será revisada mediante la aplicación del IPC general nacional más seis puntos conceptuales.

CUARTA.- USO Y DESTINO:

Los inmuebles a que se refiere este contrato, serán destinados por la Parte Arrendataria a oficinas para la administración de sus actividades propias e inherentes. Cualquier cambio en el destino reseñado exigirá permiso expreso y por escrito de la Parte Arrendadora

QUINTA.- RESPONSABILIDAD:

Quedan expresamente excluidas entre las Partes las reclamaciones de daños indirectos o lucro cesante excepto aquellos derivados de dolo o negligencia grave, en los términos de la ley aplicable.

SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO:

La Parte Arrendataria no podrá ceder, traspasar o subarrendar, en todo o en parte, el local arrendado, sin autorización escrita de la Parte Arrendadora, renunciando en estos momentos y de forma expresa a los derechos establecidos en el artículo 32 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.).

No obstante, la cesión del presente contrato a cualquier otra sociedad que forme parte del mismo grupo empresarial que la Arrendataria, únicamente requerirá notificación previa a la Parte Arrendadora.

SÉPTIMA.- OBRAS DE LA PARTE ARRENDATARIA:

Durante la vigencia de este contrato la parte Arrendataria podrá realizar, a su cargo, obras que modifiquen la configuración de las oficinas descritas o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, siempre y cuando no provoque una disminución en la estabilidad de la edificación o en la seguridad del local, ni afecten a los elementos comunes del edificio, debiendo realizarse bajo la dirección técnica competente en razón de la entidad de las obras, y, siempre comunicándolo previamente a la parte arrendadora. Dichas obras deberán ajustarse siempre a la normativa municipal del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

Tales obras quedarán en beneficio de las oficinas al finalizar el contrato, sin que la Parte Arrendataria pueda reclamar nada por las obras realizadas.

OCTAVA.- FIANZA:

La Parte Arrendataria entrega en este acto a la Parte Arrendadora, quien recibe, la cantidad de once mil cuatrocientos - euros (11 400 - euros) en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, equivalente a dos mensualidades de renta, sin impuesto, en concepto de fianza, para responder del cuidado y conservación del inmueble arrendado y del cumplimiento del contrato, sirviendo la firma del presente documento como la más eficaz carta de pago.

NOVENA.- GASTOS:

Serán de cuenta de la parte Arrendataria todos aquellos gastos o suministros susceptibles de individualización tales como el agua, electricidad, teléfono, limpieza, mantenimiento y recogida de basuras, así como cualquier otro tributo o tasa que pudiera ser impuesta por algún Organismo Oficial.

Los gastos ordinarios de la Comunidad de vecinos del edificio donde están ubicadas las oficinas objeto de este arrendamiento, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán de cuenta de la Parte Arrendadora.

DÉCIMA. NOTIFICACIONES:-

Toda notificación que las partes deban realizarse en relación con este contrato deberá hacerse por escrito. A estos efectos, se designan los siguientes domicilios:

Para la parte arrendadora: el consignado en el encabezamiento del contrato.

Para la parte arrendataria: en las oficinas arrendadas.

Si cualquiera de las partes cambiare de domicilio para las notificaciones deberá comunicarlo a la otra parte, entendiéndose que dicha notificación tendrá efectos a partir del momento en que llegue a su conocimiento de forma fehaciente; hasta dicho momento se entenderá que el domicilio sigue siendo el estipulado en el presente contrato.

UNDÉCIMA.- RESOLUCIÓN:

La falta de pago por la parte arrendataria de cualquiera de las mensualidades por el concepto de alquiler o de conceptos asimilados dará lugar a la resolución inmediata del presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo al efecto.

DUODÉCIMA.- SEGUROS:

La parte arrendataria se obliga a concertar con una compañía de seguros de reconocida solvencia póliza que cubra, frente al arrendador y frente a terceros, el riesgo de incendios y cualquier otro que pudiera afectar a la propiedad, tanto contenido como continente. Fotocopia de dicha póliza se entregará a la Parte arrendadora.

DECIMOTERCERA.- BUENA VECINDAD:

Queda obligada la Parte arrendataria a observar los usos de buena vecindad y de policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos o perjudicar sus inmuebles, tener animales en las oficinas objeto de arrendamiento, aunque sean domésticos, así como poner en funcionamiento aparatos productores de música o ruido, en horas que alteren el descanso de la vecindad.

DECIMOCUARTA.- RENUNCIA DE DERECHOS:

La parte Arrendataria hace expresa renuncia al derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto), así como cualquier indemnización derivada de la extinción de este contrato.

DECIMOQUINTA.- FUERO:

Para la resolución de cuantas cuestiones pudieran suscitarse con motivo de este contrato ambas partes se someten a la competencia de los Tribunales y Juzgados de Almería, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, leído el presente documento y bien enteradas las partes intervinientes del contenido íntegro del mismo, libre y espontáneamente lo aprueban y ratifican, firmándolo por triplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento, quedando un ejemplar en poder de cada parte.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

3. Actividades de Léxico.

A. Elaboración de un glosario: Señalar todos los tecnicismos que no se entiendan y ponerlos en común en el aula; con todos aquellos términos que sean desconocidos para todos los alumnos se hará una lista, se repartirá entre los estudiantes y cada uno buscará y redactará algunos significados. Este glosario irá incrementándose con las palabras que surjan en otras sesiones.

Pueden consultarse ✓ www.lexjuridica.com/diccionario.php
diccionarios como: ✓ Ortiz Sánchez y Pérez Pino (2002).
 ✓ Fonseca-Herrero e Iglesias Sánchez (2005).

B. ¿Qué significan las siguientes siglas?

-N.I.F.

-D.N.I.

-S.A.

-I.R.P.F.

-I.P.C.

- I.V.A.

-A.E.A.T.

-I.B.I.

C. En el texto aparecen una serie de expresiones que pueden contraponerse a otras. Explique las diferencias.

-“Entidad mercantil”. También entidades municipales, locales, autonómicas, culturales y benéficas.

-“Domicilio social”. También domicilios habitual, individual y familiar.

-“Desistimiento unilateral”. También desistimiento bilateral (disenso).

-“Daños indirectos”. También daños directos, materiales, patrimoniales y morales.

-“Prórroga tácita”. También prórrogas expresa y presunta

4. Actividades de comprensión del texto

- a) ¿Qué esquema sigue el escrito?
- b) ¿Cuál es el objeto de arrendamiento?
- c) ¿Cuál es el uso convenido entre ambas partes?
- d) ¿Cuál es la duración del contrato?
- e) ¿Qué se le exige a la parte arrendataria en caso de que desista del contrato?
- f) ¿Cómo podría prorrogarse?
- g) ¿Cuál es la renta pactada?
- h) En la quinta estipulación, ¿qué quiere decir negligencia grave? Ponga un ejemplo.
- i) ¿En qué casos la parte arrendataria puede ceder o subarrendar el local arrendado?
- j) En la séptima estipulación, ¿a qué se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos?
- k) ¿Qué se dice en el contrato de la fianza?

- l) ¿De qué gastos debe hacerse cargo la parte arrendadora?
- m) ¿Qué ocurriría en caso de que la parte arrendataria no cumpla alguno de los plazos de pago?
- n) ¿Qué debe cubrir la póliza de seguro?
- o) ¿Qué se entiende en el texto por “buena vecindad”?

5. Actividades de gramática

A. Complete las siguientes oraciones con la preposición correcta.

- a) Luis Torres [] su propio nombre intervino como la parte arrendataria.
- b) La duración del contrato será [] obligado cumplimiento [] la parte arrendadora.
- c) Doña Martina Gómez convino [] arrendar el local comercial antes descrito.
- d) La parte arrendataria puede desistir [] el contrato a partir del segundo año; de hacerlo antes de esta fecha, deberá abonar una indemnización [] importe equivalente a las mensualidades correspondientes hasta completar los dos años estipulados.
- e) La parte arrendataria hará uso [] su obligación según lo convenido por ambas partes.
- f) Los incrementos anuales del IPC se aplicarán [] la renta actual.
- g) En caso de realizarse obras, quedarán [] beneficio de las oficinas al finalizar el contrato, [] que la Parte Arrendataria pueda reclamar nada por las obras realizadas.
- h) La parte arrendataria entregara la cantidad de 1200 euros [] concepto de fianza.
- i) Serán [] cuenta de la parte arrendatario todos los gastos de comunidad.
- j) La parte arrendataria se obliga [] concertar con “AXA SEGUROS” una póliza que cubra, frente [] el arrendador y frente [] terceros, el riesgo de incendios.

B. Elija la opción correcta.

a) El contrato no podrá [] durante el plazo pactado:

finalizar

cesar

terminar

b) La resolución unilateral del contrato por parte del arrendatario se denomina:

Terminación

Revocación

Desistimiento

c) La revisión de la renta se hará [] en los cinco primeros años de contrato:

libremente

A criterio del arrendador

Por aplicación del IPC

d) El contrato se someterá a la jurisdicción correspondiente a:

El lugar del inmueble

El domicilio del arrendatario

El fuero pactado

e) El arrendatario podrá adquirir la vivienda en caso de venta por el arrendador:

retrotrayendo

retrayendo

anulando la venta

f) Los daños causados por el arrendatario en la vivienda por [] dan lugar a la resolución del contrato:

negligencia

caso fortuito

dolo

6. Debate en el aula.

a) ¿Qué le parece el acuerdo convenido en el contrato anterior?

b) ¿Existe alguna cláusula con la que no esté de acuerdo?

- c) ¿Prescindiría de alguna?
- d) ¿Añadiría alguna que no esté recogida?
- e) ¿Cree que hay equilibrio entre ambas partes?

7. Práctica libre.

A. Actividad de expresión oral: Por parejas, se entregarán dos tarjetas con los datos necesarios para llevar a cabo un proceso de arrendamiento. Tendrán que negociar los intereses de ambas partes y llegar a un acuerdo.

Alumno A: Arrendador.

El arrendador pretende una duración contractual de 5 años, no obstante podría admitir una duración mayor.

El arrendador pretende una renta mensual mínima de 5.000.- euros mensuales más I.V.A. El importe final dependerá de qué parte asuma los gastos de suministros, comunidad de propietarios, seguro e I.B.I.

El arrendador pretende vetar la posibilidad de ceder o subarrendar el local.

El arrendador pretende vetar la posibilidad de realizar obras, no obstante podría aceptarlo siempre que fueran costeadas por el arrendatario.

El arrendador pretende que a toda costa se haga renuncia a los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

Alumno B: Arrendatario.

El arrendatario pretende una duración contractual de más de 5 años, no obstante desea reservarse la posibilidad de resolver anticipada y unilateralmente a partir del tercer año de vigencia.

El arrendatario pretende una renta mensual máxima de 6.500.- euros mensuales más I.V.A. El importe final dependerá de qué parte asuma los gastos de suministros, comunidad de propietarios, seguro e I.B.I.

El arrendatario pretende poder ceder o subarrendar el local, no obstante aceptaría poder hacerlo únicamente a empresas de su mismo grupo empresarial.

El arrendatario desea poder realizar obras en el local.

El arrendatario pretende que a toda costa quedan expresamente excluidas entre las Partes las reclamaciones de daños indirectos o lucro cesante.

B. Actividad de expresión escrita: Redacte los acuerdos adoptados durante el procedimiento de la negociación anterior.

8. Autoevaluación

- a) ¿Entiendo todos los conceptos trabajados en la unidad?
- b) ¿Sé utilizar las preposiciones con precisión en cada contexto?
- c) ¿Sé diferenciar entre la parte arrendataria y la arrendadora?
- d) ¿Sé manejar la Ley de Arrendamientos Urbanos?
- e) ¿Soy capaz de negociar un contrato arrendaticio?
- f) ¿Soy capaz de redactar las bases del mismo?
- g) ¿Sé utilizar las fórmulas para iniciar y finalizar dicho contrato?
- h) ¿Necesito reforzar algún aspecto de la unidad?

5.5. TEMA 5: CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES.

Objetivo profesional: Análisis, acuerdo y redacción de los estatutos de una sociedad.

Objetivos funcionales: Expresar deseos
Establecer diferencias y paralelismos
Jerarquizar unos pasos
Argumentar
Acordar
Redactar

Objetivos culturales: Introducción al sistema jurídico mercantil en España.
Manejo y aplicación de la Ley de Sociedades Anónimas y la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.
Constitución de una sociedad en España.

Contenido gramatical: Pasiva refleja.
Presente de subjuntivo con valor de deseo.
Oraciones subordinadas para expresar deseo.

Contenido léxico: Léxico específico del ámbito mercantil
Léxico propio de una S.L. y una S.A.

Materiales: Acceso a Internet.
Diccionario de español.
Diccionario de español jurídico.
Ley de Sociedades Anónimas
Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada

Sociedad mercantil: Sociedad que adopta alguno de los tipos o formas de sociedad previstas en la legislación mercantil. [...] Es un contrato por el que varias personas (socios) aportan bienes con la finalidad de partir las ganancias y obtener lucro. La organización por la que se articula la actividad de colaboración de los socios es la que da lugar a las diversas formas de compañía mercantil. Los tipos societarios pueden ser: 1) regular colectiva, 2) comanditaria simple o por acciones, 3) sociedad

anónima y 4) sociedad de responsabilidad limitada. (Ortiz Sánchez y Pérez Pino 2004: 287).

Nos hemos centrado en las dos últimos tipos de sociedades mercantiles referidos en la definición anterior, la anónima y la de responsabilidad limitada, cuyas fronteras son difíciles de precisar. Aún así,

La elección entre la constitución de una u otra debe basarse, entre otras, en las siguientes cuestiones: la actividad a desarrollar, el número de socios que van a formar parte de la sociedad, el capital inicial y la mayor o menor rigurosidad formal en la constitución y funcionamiento de la sociedad (es decir, si se prefiere más flexibilidad y menos controles a los socios y administradores, o al revés). [...]

Le interesa constituir una sociedad limitada:

- Si tiene previsto dedicar a su sociedad un capital inferior a 10.000.000 pts.
- Si de la sociedad no va a formar parte un gran número de socios.
- Si desea constituir una sociedad familiar.
- Si desea abaratar los costes de funcionamiento de la sociedad.

Le interesa constituir una sociedad anónima:

- Si precisa obtener fondos de un gran número de personas, sin que las características personales de los accionistas sean importantes.
- Si prevé una gran movilidad en el capital.
- Si como socio, que no va a participar en la gestión de la sociedad, desea que exista un especial rigor formalista en la realización de los actos de la sociedad, que pueden tener una mayor repercusión en su inversión (por ejemplo: fusión, transformación, disolución, convocatoria de Junta General, reducción de capital, aportaciones no dinerarias, cambio de domicilio, etc..)
- Si su sociedad va a dedicarse a alguna actividad reservada por la Ley a esta clase de sociedades.

http://www.notariado.org/inf_jur/sociedades/index.htm

Los estatutos, objeto de análisis de esta unidad, son el texto de gobierno interno consensuado por los socios, cuyo contenido mínimo está legalmente establecido, formando el esqueleto básico de la norma estatutaria tal y como se establece a continuación: Denominación, objeto y domicilio sociales, capital social y su reparto, derechos y obligaciones de los socios, transmisibilidad de las acciones o participaciones sociales, restricciones a la misma, órganos de gobierno interno (gestión y administración) de la sociedad, normas de quóruns y mayorías para la adopción de acuerdos, liquidación, disolución y extinción de la sociedad.

Secuencia de actividades:

1. Actividades previas.

- a) ¿Qué es una sociedad mercantil?
- b) ¿Cómo se denomina a sus miembros?
- c) ¿Qué son los estatutos de una sociedad?
- d) ¿Qué tipo de sociedades mercantiles distingue?
- e) Diferencias entre una S.A. y una S.L. Identifique las siguientes características con una u otra:
 - En cuanto al sistema de administración:
 1. Los estatutos obligatoriamente definen el sistema de administración:
 - Administrador único
 - Varios individualmente
 - Dos conjuntamente
 - Consejo (mínimo 3/ sin máximo)
 - Consejo y Comisión ejecutiva o uno o más consejeros delegados.
 2. Los estatutos pueden hacer constar modos de organizar la administración alternativos y la junta podrá optar entre ellos, sin necesidad de modificación estatutaria:
 - Administrador único
 - Varios solidarios
 - Varios mancomunados
 - Consejo (mínimo 3/ máximo 12)
 - En cuanto al sistema proporcional:

1. Previsión legal de agrupación de acciones (= capital dividido por número de vocales) para nombrar administradores.
 2. No se prevé legalmente.
- En cuanto a la duración del cargo de administrador:
1. Máximo 5 años. Posible reelección.
 2. Plazo indefinido, salvo que se establezca en los estatutos un plazo determinado.
- En cuanto al quórum para la adopción de acuerdos de la Junta General de accionistas:
1. Por mayoría.
1ª convocatoria: 25%
2ª convocatoria: libre
 2. Mayoría mínima de 1/3 de las participaciones sociales o mayoría estatuaría.

(Los datos se han tomado de Vilalta y Méndes (2001)).

Consúltense los Arts. 9, 136 a 143, 126, 93 a 102 de la LSA:
siguientes <http://www.jurisweb.com/legislacion/mercantil/L.S.A..htm>
artículos de las Arts. 60 y 53 de la LSRL:
LSA Y LSRL: http://www.sociedadeslimitadas.com/pg_ley.php

- f) ¿Qué conclusiones extrae?
- g) ¿Podría establecer otras diferencias? Ej. Relacionadas con el nombramiento, la cooptación, la prestación de servicios y obras o la responsabilidad. Puesta en común en el aula.

Pueden consultarse los siguientes Arts. 123 a 125, 130, 138, 133 de la LSA:
artículos de las LSA y LSRL: Arts. 58, 66 a 69 de la LSRL:

2. Lectura y reflexión del siguiente texto.

ESTATUTOS DE UNA SOCIEDAD LIMITADA.

Artículo 1º - La entidad se denomina _____, S.L.

Artículo 2º - La Sociedad tiene por objeto _____.

Artículo 3º – Las actividades que comprende el objeto social podrán ser realizadas por la sociedad ya directamente ya indirectamente, mediante la adquisición o suscripción de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Artículo 4º - El domicilio de la sociedad se establece en _____.

Bastará la decisión del órgano de administración social para trasladarlo a otro punto dentro del mismo término municipal. También tiene competencia el órgano de administración social para crear, suprimir o trasladar las sucursales que el desarrollo de la actividad social haga necesarias o convenientes, tanto en territorio nacional como extranjero.

Artículo 5º - La Sociedad tiene duración indefinida, comenzando sus operaciones el mismo día del otorgamiento de la escritura fundacional.

Artículo 6º - El capital social es de _____ euros, dividido en ____ participaciones sociales iguales, de _____ euros de valor nominal cada una y numeradas correlativamente a partir de la unidad. Todas las participaciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.

Artículo 7º - Las participaciones sociales, en todo lo relativo a su documentación, libro registro, transmisión, derechos reales y participaciones propias, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo IV, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, artículos 29 á 42, ambos inclusive.

Artículo 8º - Los socios, constituidos en _____, debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General.

Artículo 9º - La Junta General será convocada de acuerdo con lo previsto en los artículos 45 y 46 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

No obstante, la Junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La anterior junta denominada _____ podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 10º - Actuarán de Presidente y Secretario en las juntas quienes ocupen dichos cargos en el Consejo de Administración, siempre que asistan personalmente y no por representación. En su defecto, el Vicepresidente y Vicesecretario. A falta de éstos últimos o en caso de órgano de administración distinto de Consejo, actuarán como Presidente y Secretario de las juntas los socios que elijan los asistentes a la reunión.

Artículo 11º - 1.- La administración de la sociedad se podrá confiar a un administrador único, a varios administradores, que actúen solidaria o conjuntamente, o a un Consejo de Administración, que estará compuesto por un número de miembros no inferior a tres ni superior a doce. La Junta General podrá optar alternativamente en cada momento por cualquiera de los modos anteriores de organización de la administración de la sociedad.

2.- El cargo de Administrador podrá ser desempeñado por persona extraña a la Sociedad. No podrán ser administradores quienes incurran en causa de incapacidad, incompatibilidad o prohibición legalmente establecida.

3.- Los administradores de la sociedad serán elegidos por tiempo indefinido.

4.- El cargo de administrador será retribuido, siendo la remuneración del administrador fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta General.

Artículo 12º – Para el caso de que la administración de la sociedad se encomiende a un Consejo de Administración, su funcionamiento se regirá por las siguientes normas:

1.- El Consejo se reunirá siempre que lo soliciten al menos dos de sus miembros o así lo acuerde su Presidente. Quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión, que deberá ser convocada por el Presidente o quien haga sus veces. En caso de empate, decidirá el voto personal del Presidente. La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún consejero

se opone a ello. Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán al libro de actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario. .

3.- El Consejo de Administración debidamente constituido podrá entender, deliberar y decidir sobre cualquier cuestión de su competencia sin necesidad de que haya sido incluido en el orden del día, que no es preceptivo para la validez de la convocatoria.

4.- El Consejo de Administración, como órgano colegiado, está investido de las más amplias facultades para el gobierno y administración del patrimonio de la sociedad, ostentando asimismo la presentación social en juicio y fuera de él, obligando a la entidad que representa frente a terceros por cuantos actos o contratos, ya sean de administración – ordinaria o extraordinaria -, conservación y disposición, queden incluidos, directa o indirectamente, dentro del giro o tráfico de la empresa, tanto si afecta a bienes muebles como inmuebles, siendo competente para realizar en nombre y por cuenta de la sociedad, y por sí o a través de los apoderados que designe, cualquier actuación dirigida a conseguir, preparar o facilitar la realización del objeto social, aunque tenga carácter extraordinario o excepcional.

Corresponden, entre otras, al órgano de administración las facultades que seguidamente se enumeran, aunque el ejercicio de alguna de ellas pueda suponer ampliación de las que por Ley le corresponden inderogable e ilimitadamente o aunque posibiliten actuaciones extrañas al objeto social (salvo que, respecto a estas últimas, le sean expresamente suprimidas, cercenadas, limitadas o condicionadas por la Junta General, al proceder a su nombramiento):

a).- Administrar, con las más amplias facultades, comprar y vender (al contado o a plazos), permutar, arrendar, traspasar, y en general realizar cualquier acto de enajenación o disposición sobre mercaderías, bienes muebles e inmuebles, derechos, créditos y títulos públicos o privados, hipotecar bienes o derechos, realizar proposiciones y cancelar hipotecas, condiciones resolutorias u otras garantías reales, incluso del Banco de España, Cajas de Ahorros y otras entidades oficiales o particulares; conceder préstamos y créditos a terceros, con o sin garantía, y prestar avales y fianzas a favor de terceros; obtener, transmitir y renunciar concesiones o licencias; celebrar contratos de arrendamiento financiero, leasing, factoring y similares, y, en general, celebrar o renovar toda clase de contratos en nombre de la Sociedad, así como formalizar pública o privadamente cualquier acto o negocio de administración (ordinaria o extraordinaria), conservación, disposición, o de riguroso dominio sobre bienes o derechos de cualquier clase.

b).- Hacer segregaciones, divisiones materiales, agrupaciones, agregaciones o cualquier

otra alteración hipotecaria sobre las fincas de la Sociedad, asignando valoraciones, cuotas, prorrateos, o porcentajes, otorgar escrituras de declaración de obra nueva (concluida o en construcción) y constituir el régimen de Propiedad Horizontal redactando con plenitud de facultades los estatutos y asignado cuotas y valores a los distintos componentes de los edificios; rectificar descripciones hipotecarias; concretar superficies o lineros; asistir y votar a juntas de copropietarios y aceptar y desempeñar cargos en ellas en nombre de la Sociedad.

c).- Adquirir, negociar, transmitir o pignorar títulos valores, acciones o participaciones sociales, se coticen o no en Bolsa, y formalizar en ésta cuantas operaciones estén legalmente autorizadas.

d).- Librar, aceptar, avalar, endosar, intervenir, negociar, descontar y protestar por o falta de aceptación o de pago, letras de cambio (comerciales o financieras), cheques bancarios, pagarés o cualquier otro documento de giro mercantil.

e).- Otorgar y revocar en nombre de la sociedad poderes de todas clases.

La presente enumeración de facultades no limita ni restringe en modo alguno, la plenitud de las que corresponden al órgano de administración por la regla general del párrafo primero de este artículo.

Artículo 13º - El ejercicio social termina cada año el _____.

Artículo 14º - El órgano de administración está obligado a formular, en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que formarán una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la sociedad, de conformidad a lo dispuesto en la Ley y en el Código de Comercio y deberán ser firmados por todos los administradores. Y si falta la firma de alguno de ellos, se señalara en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa.

Artículo 15º - La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas, procediéndose a su _____. Quienes fuesen administradores quedarán convertidos en liquidadores, salvo que al acordar la disolución la Junta General designe a otros. Una vez satisfechos todos los acreedores, el activo resultante de la liquidación se repartirá entre los socios en proporción a su participación en el capital social.

3. Actividades de léxico.

A. Relacione las siguientes explicaciones con el término más adecuado de los que se ofrecen a continuación:

Licencia Municipal de Apertura.	Impuesto de Actividades Económicas.	Certificación negativa de nombre.	Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.	Inscripción de la empresa en la Seguridad Social.	Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
--	--	--	---	--	--

- a) Inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.
- b) Certificado acreditativo de la no existencia de otra Sociedad con el mismo nombre de la que se pretende constituir.
- c) Orden de comprobación de que la solicitud del administrado es conforme con las normas de uso previstas en los planes de urbanismo
- d) Impuesto que grava las transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados.
- e) Acto administrativo por el que la Tesorería General de la Seguridad Social a solicitud de un empresario realiza su inscripción en el Sistema de la Seguridad Social, que será válida durante la existencia del empresario. Consecuentemente con la inscripción de la empresa, la Tesorería General de la Seguridad Social asigna el " Código de Cuenta de Cotización" para su identificación numérica.
- f) Tributo por ejercer en territorio nacional actividades empresariales (considerándose como tales las agrarias, ganaderas, comerciales, de servicios y mineras), profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se encuentren o no especificadas en las Tarifas del Impuesto.

B. Defina los siguientes términos:

- Objeto social:
- Retribución
- Pagaré
- Letra de cambio

- Prorrateo

C. En el punto 4 del artículo 12 de nuestro texto, se enumeran las facultades que corresponden al órgano de administración de la sociedad. Se suceden una serie de verbos, ¿podría dar una definición de ellos pertinente para el contexto y establecer diferencias entre sí?

- Permutar, arrendar, traspasar.
- Adquirir, negociar, transmitir o pignorar.
- Librar, aceptar, avalar, endosar, intervenir, negociar, descontar y protestar.
- Otorgar y revocar.

4. Actividades de comprensión del texto.

A. Complete el texto con los datos siguientes:

Universal	35€	100	Liquidación	3500€
Treinta y	Elaboración,	Panificadora	Junta General	c/ De la
uno de	venta y	El Rey del		Harina, 33,
Diciembre	distribución	Mollete		Sevilla
	de pan			

B. Responda a las siguientes cuestiones.

- b) ¿De qué manera la sociedad podrá realizar las actividades que comprende el objeto social?
- c) ¿Es posible trasladar el domicilio de la sociedad?
- d) ¿Qué significa que todas las participaciones están íntegramente suscritas y desembolsadas?
- e) ¿Cómo se deciden los asuntos propios de la competencia de la Junta?
- f) ¿A qué hacen referencia los artículos 45 y 46 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada?
- g) ¿Es posible desempeñar los cargos de Presidente y Secretario por representación?
- h) ¿Pueden asistir los miembros del Consejo por representación?
- i) ¿Qué se dice en el punto 4 del artículo 12?
- j) ¿Qué comprenden las cuentas anuales?
- k) ¿Qué implica la liquidación?

5. Actividades de gramática.

A. Transforme los verbos de las siguientes oraciones en pasiva refleja.

- a) Los gastos serán revisados anualmente.
- b) Los acuerdos son adoptados por mayoría absoluta.
- c) Si ningún consejero se opone, la votación por escrito será válida.
- d) Los socios reparten los ingresos según los porcentajes establecidos.
- e) La administración de la sociedad es confiada a un único administrador.
- f) Al órgano de administración le es expresamente suprimida por la Junta cualquier actividad ajena al objeto social.
- g) Los socios pactan los estatutos de acuerdo a sus intereses.
- h) Una vez conseguida la Escritura Pública de Constitución, la sociedad es inscrita en el Registro Mercantil.

B. Conjuge los siguientes verbos en presente de subjuntivo:

- Convocar:
- Incorporar
- Redactar
- Anular
- Recortar
- Proponer

C. Complete las siguientes oraciones con formas verbales del apartado anterior para expresar deseo. Tenga en cuenta que si el sujeto de la subordinada es el mismo que el de la oración principal no se utilizará el presente de subjuntivo, sino el infinitivo del verbo.

- a) Los socios desean que los estatutos..... a la mayor brevedad posible.
- b) El Presidente quiere una reunión extraordinaria.
- c) El administrador tiene la intención de gastos el próximo año.
- d) Los socios desean que un nuevo miembro a la Junta.
- e) La mayoría de los presentes desea que la votación
- f) El órgano de administración quiere proponer cambios en la sociedad.

6. Debate en el aula.

A. Hemos sintetizado en 18 pautas los trámites para la creación de empresas. En grupos de cuatro, traten de ordenarlos y justificarlos. Puesta en común en clase.

- Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
- Licencia Municipal de obras.
- Calificación y autorización previa administrativa de la sociedad
- Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo:
- Inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil.
- Solicitud del Código de Identificación Fiscal, C.I.F. La solicitud es en la Delegación de Hacienda correspondiente al domicilio fiscal de la Sociedad o Entidad.
- Inscripción en Registros Especiales
- Licencia Municipal de Aperturas. La solicitud de la licencia ha de efectuarse en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente, la persona física o jurídica que pretenda realizar una actividad.
- Escritura Pública. Se realiza ante notario.
- Inscripción en el Registro Industrial y autorización de la puesta en marcha de la actividad industrial. La solicitud de inscripción es en el Registro de la Comunidad Autónoma de la que se trate.
- Inscripción de la empresa en la Seguridad Social. La inscripción se realizará en Tesorerías Territoriales, Agencias o Administraciones de la Seguridad Social
- Certificación negativa de nombre (Razón social). Se solicita en el Registro Mercantil Central.
- Impuesto de Actividades Económicas.
- Legalización de libros.
- Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Alta en el Censo. Se presentará el impreso en la Administración de Hacienda correspondiente al domicilio fiscal de la empresa.

B. En grupos, busquen en Internet las direcciones de los puntos de inscripción indicados en el apartado anterior. (En caso de no tratarse de organismos estatales, indíquese la sede de Sevilla si es provincial y las de Andalucía, si son autonómicas)

7. Práctica.

A. Actividad de expresión oral: Tres amigos quieren constituir una sociedad mercantil. Con los siguientes datos, identifiquen, en grupos de tres, qué tipo de compañía les conviene (SL/ SA) y justifiquen su elección. Por último, acuerden sus estatutos. (Consúltense la Ley si fuera necesario)

- a) El socio A participa con un 45%, el B con un 30% y el C con un 25%.
- b) Los socios desean que los desembolsos iniciales sean por la menor cantidad posible.
- c) Los socios desean que sea difícil la incorporación de un tercero a la sociedad, por lo que pretenden redactar cláusulas limitativas para la transmisión de las acciones/ participaciones.
- d) Los socios deberán acordar cuál será la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos, intentando, en la medida de lo posible, preservar los derechos de voto de cada uno de ellos.
- e) Los socios deberán pactar el porcentaje reforzado para adoptar acuerdos de especial transcendencia, así como cuáles serán estos acuerdos.
- Ej. Fusiones, modificaciones de estatutos, etc.
- f) Los socios deberán redactar las cláusulas limitadas para la transmisión de las acciones/ participaciones.
- g) Los socios deberán acordar qué estructura de órgano de administración les conviene, teniendo en cuenta que ninguno de ellos desea renunciar a la facultad de administrar la sociedad.

B. Actividad de expresión escrita: Redacten los estatutos de la sociedad acordados en el apartado anterior.

8. Autoevaluación.

- a) ¿Sé distinguir una S.L. de una S.A.?
- b) ¿Reconozco las características propias de cada una al examinar sus estatutos?
- c) ¿Soy capaz de redactar los estatutos que más convengan al tipo de empresa que desea mi cliente?
- d) ¿Sé cuáles son los pasos que debo seguir para constituir una sociedad?
- e) ¿Sé utilizar la pasiva refleja adecuadamente??
- f) ¿Sé expresar deseo con una oración subordinada?
- g) ¿Entiendo todos los nuevos conceptos aparecidos en la unidad?

h) ¿Necesito volver sobre algún aspecto de la misma que no domino aún?

5.6. TEMA 6: EL “PODER” QUE OTORGA UN PODER.

- Objetivo profesional:** Reflexión y análisis de poderes. Elaboración de uno general para pleitos.
- Objetivos funcionales:** Definir
Defender una opinión
Argumentar
Expresar facultades
Redactar
- Objetivos culturales:** Introducción al Derecho Procesal.
Introducción a los diversos tipos de poderes que existen en España.
Aplicación y manejo de la Ley Concursal
Aplicación y manejo del Reglamento Notarial..
- Contenido gramatical:** Futuro con valor de mandato.
Perífrasis de obligación.
Verbos coordinados
- Contenido léxico:** Léxico general del ámbito procesal.
Léxico específico de un poder general para pleitos.
- Materiales:** Acceso a Internet.
Diccionario de español.
Diccionario de español jurídico.
Reglamento notarial
Ley Concursal

De entre las acepciones que recogen Villa-Real y Del Arco (2006: 399-400), hemos recogido las que nos parecen más relevantes para el aprendizaje de los objetivos que proponemos en la presente unidad didáctica. Así, un **poder** es “1) el dominio, la facultad y la jurisdicción para mandar o para ejecutar alguna cosa. 2) Instrumento en el que se hace constar la facultad que se otorga a una persona para que en lugar de otra –y en su representación- pueda hacer una cosa”.

El poder y el mandato son las raíces de la representación directa y voluntaria, pero a diferencia del segundo, en el poder no existe contrato alguno, ya que sólo se da una autorización para obrar en nombre del sustituido, sin que, por tanto, el sustituto se vea obligado a llevar a cabo su encargo. El poder es un negocio unilateral; el poderdante, el que confiere poder de legitimación para ser representado por el apoderado.

Hay poderes generales, especiales y para pleitos entre otros. En todos hay que describir las facultades que se confieren al apoderado que deberá siempre actuar en nombre, por cuenta y para interés del poderdante. Los efectos para con terceros recaen sobre el poderdante, de manera que el apoderado es, en realidad, un mero instrumento, el cual incurre en responsabilidad, en caso de abusar, extralimitarse o actuar en beneficio propio.

El escrito que hemos presentado en esta unidad es un **poder para pleitos**, que definen así Fonseca-Herrero e Iglesias: ‘Facultad de representación que ostenta un Procurador respecto a su poderdante, que se acredita ante los tribunales mediante el documento en que se otorga; ese documento recibe también la denominación de poder’ (2005: 318).

Secuencia de actividades:

1. Actividades previas.

- a. ¿Qué es un poder?
- b. ¿Para qué sirve?
- c. ¿Cómo se llama la persona que lo otorga?
- d. ¿Cómo se llama la persona a la que se otorga un poder?
- e. ¿Quién puede otorgarlo?
- f. ¿En qué medida interviene el notario?

2. Lectura y reflexión del siguiente texto.

NÚMERO NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO.

En Sevilla, a 25 de agosto de 2009.

Ante mí, **JOSÉ-RICARDO LEÓN PÉREZ**, notario de Sevilla y de su Ilustre Colegio,

COMPARECE:

DOÑA MARTA CASTRILLO GÓNZÁLEZ, soltera, con Documento Nacional de Identidad 00000000-P, y domicilio en calle Trece, s/n, Sevilla.

INTERVIENE en su propio nombre y representación.

Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de

PODER PARA PLEITOS, a cuyo efecto,

OTORGA:

Que da y confiere poder a favor de los Sres. letrados DON JAVIER CASTRILLO GONZÁLEZ, casado, con Documento Nacional de Identidad número 00000001-P, con domicilio en calle Jabugo, 11, de la ciudad de Sevilla, y DON MARCOS DE LA LASTRA GÓMEZ, soltero, con Documento Nacional de Identidad número 00000002-P, con domicilio en calle José Luís de Caso, 7, de la ciudad de Sevilla, y de los Sres. procuradores de los Tribunales de la ciudad de Sevilla DOÑA CONCEPCIÓN GÓMEZ RUÍZ, casada, con Documento Nacional de Identidad número 00000003-P, con domicilio en calle de las Maravillas, s/n, y DOÑA CARLA DE LA LASTRA GÓMEZ, soltera, con Documento Nacional de Identidad número 00000004-P, con domicilio en la calle José Luís de Caso, 7, de la ciudad de Sevilla, para que en nombre y representación del compareciente, puedan todos ellos ejercitar las siguientes,

FACULTADES:

A) Comparecer y estar en juicio con facultades de poder general de representación procesal según lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que activa o pasivamente – como parte principal, litis consorte, tercero o coadyuvante – intervengan y actúen en cualquier clase de jurisdicción, en todos los actos procesales comprendidos de ordinario, tanto en fase declarativa o de instrucción, como de ejecución, cautelar, actos de conciliación, así como en todo tipo de recursos, tanto los de carácter ordinarios como los extraordinarios, en toda clase de hechos, actos y negocios jurídicos procesales o prejudiciales (incluso actos de conciliación, con o sin avenencia), ejercitando, desistiendo, transigiendo, extinguiendo o agotando derechos, acciones o excepciones, en todas sus incidencias y recursos, ordinarios o extraordinarios, ante los Juzgados, Tribunales, Magistraturas, organismos, corporaciones, autoridades y funcionarios de cualquier ramo, grado (incluso el Supremo) y Jurisdicción (comprendidas la civil – contenciosa y voluntaria -, penal, gubernativa, contencioso y económico administrativas, canónica, social, de la economía, la agricultura, la vivienda, tasas, sindical, de abastecimientos y transportes, o de cualquier otra, común o especial, ya creada o que en adelante se establezca), con cuantas facultades sean presupuesto, desenvolvimiento, complemento o consecuencia de su actuación procesal plena, hasta obtener resolución favorable, definitiva, firme y ejecutoria y su cumplimiento.

B) Los apoderados se encuentran igualmente facultados para solicitar, tramitar y obtener en nombre del poderdante el reconocimiento y ejecución en España de todo tipo de sentencias, resoluciones y laudos dictados por órganos judiciales o arbitrales españoles o extranjeros. A tal fin, los apoderados podrán intervenir en toda clase de procedimientos dirigidos a la ejecución de

dichas sentencias, resoluciones o laudos, incluyendo la solicitud de embargo o retención de cualesquiera bienes; su intervención en subastas judiciales o extrajudiciales; la solicitud de adjudicación de bienes en pago de deudas, así como la recepción de cualesquiera cantidades como resultado de todo tipo de procedimientos de ejecución. Estas facultades se extienden especialmente al reconocimiento y ejecución de sentencias judiciales extranjeras, de acuerdo con el Convenio de Bruselas de 1968 y/o con el Reglamento de las Comunidades Europeas 44/2001, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil.

C) Podrán someterse a competencias, tachar y recusar, ratificar escritos y peticiones, hacer comparencias personales, requerimientos notariales con el objeto y contenido que entiendan más conveniente, declaraciones juradas o simples; hacer cobros, pagos y consignaciones que sean consecuencia del uso de este poder; pedir desahucios, lanzamientos y posesión de bienes; pedir, prestar, alzar o cancelar embargos, secuestros y anotaciones preventivas, así como pedir administraciones, intervenciones o cualquier otra medida de conservación, seguridad, prevención o garantía, tomar parte en subastas; solicitar la adjudicación de bienes en pago de todo o parte de créditos reclamados con este poder; instar u oponerse a autorizaciones judiciales, declaración de herederos, expedientes de consignación, liberación o dominio; designar peritos, síndicos, administradores, interventores y miembros de tribunales colegiados; hacer, recibir y cumplimentar requerimientos y notificaciones judiciales. Intervenir en subastas judiciales y extrajudiciales, ceder remates a terceros, aceptar las cesiones que otros hicieran a favor del poderdante, prestar cauciones, hacer depósitos y consignaciones judiciales incluso las prevenidas en el artículo 19 de la Ley Concursal, así como percibir del Juzgado las cantidades consignadas como precio del remate.

D) Con carácter especial, se les faculta para renunciar, transigir, desistir, allanarse y efectuar aquellas manifestaciones que puedan comportar el sobreseimiento o terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto, tanto en los términos previstos en el artículo 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como en los artículos 18 y 19 de la Ley Concursal, y, todos aquellos en que pueda precisarse dicha facultad especial.

E) Ostentar la representación y comparecer en toda clase de procedimientos, actos y tramitaciones ante cualquier otra Autoridad, Fiscalía, Delegación, Junta, Jurado, Autoridad Eclesiástica, Centro, oficina o funcionario del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y cualesquiera otras entidades locales, incluido el Servicio de Mediación, Arbitraje y Conciliación, organismos autónomos y demás entes o Registros Públicos, incluso internacionales y en particular de la Unión Europea, y en ellos instar, seguir y terminar como actor, demandado o en cualquier otro concepto toda clase de expedientes, pudiendo firmar y

otorgar todos los documentos requeridos al efecto, incluidas las Actas de Conciliación antes estos organismos, con o sin avenencia, ejercitando, desistiendo, transigiendo, extinguiendo o agotando derechos.

F) Efectuar cobros y pagos dimanantes de las actuaciones jurisdiccionales en la que esté comparecido.

G) Instar la autorización de actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, declaración de herederos ab intestato u otras de o notoriedad, de remisión de documentos, exhibición, depósito voluntario o cualesquiera otras, incluida la intervención en las subastas notariales; contestar requerimientos notariales.

H) Percibir cantidades, indemnizatorias o no, resultantes de decisiones judiciales favorables a la parte poderdante, ya figuren a nombre de poderdante o apoderado.

I) Presentar denuncias y/o querellas para el enjuiciamiento de delitos y/o faltas ante la Jurisdicción penal.

Asimismo, se faculta solidaria y especialmente a los letrados para que puedan ejercer todas las facultades señaladas a continuación con los número 1) a 5). Asimismo, también se faculta a los procuradores para que puedan ejercer todas estas facultades, con la excepción de las facultades incluidas en el número 3):

1) Intervenir en los procedimientos concursales en los que esté interesado el poderdante, pudiendo ejercitar cuantas facultades generales o especiales estén previstas en la *Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal*. Tomar parte en la determinación de las masas activa y pasiva. Realizar propuestas de convenio y adherirse a las mismas. Asistir a Juntas de Acreedores, con facultades de negociar y aceptar convenios, pudiendo intervenir en ellas y ejercitar el derecho de voto. Intervenir en todos los trámites del procedimiento concursal, realizando cuantas alegaciones, solicitudes, oposiciones o impugnaciones permita la legislación vigente. Ejercitar todos los derechos y plantear incidentes concursales, así como interponer las acciones y recursos que sean procedentes. Solicitar la declaración de concurso de cualquier herencia o persona física o jurídica incluida la poderdante.

2) Confesar y absolver posiciones en juicio; concurrir con voz y voto a juntas de acreedores en concursos, suspensiones de pago y quiebras; intervenir en tales expedientes o juicios; presentar, impugnar o apoyar proposiciones, aceptar o impugnar créditos, así como relaciones o clasificación de los mismos; aceptar o rechazar acuerdos, quitas y esperas; nombrar síndicos, peritos y administradores y practicar todas cuantas diligencias juzguen oportunas para la defensa de los intereses del poderdante; proponer, aceptar y realizar con los acreedores o deudores del poderdante convenios extrajudiciales que eviten o pongan término a los expedientes, juicios y actuaciones ante los Tribunales, así como personarse en debida forma e

intervenir en nombre del poderdante en los correspondientes expedientes o procedimientos judiciales, recibiendo las notificaciones de las resoluciones que recaigan y ejerciendo todos los derechos que legalmente correspondan al poderdante como acreedor, deudor o simple interesado.

3) Representar y actuar ante cualquier árbitro, tribunal o Corte Arbitral, tanto en España como en el extranjero, incluyendo la elección del órgano arbitral y/o la de su composición, la designación y/o recusación de sus miembros, recibir notificaciones, realizar alegaciones, proponer y practicar pruebas, llegar a acuerdos transaccionales, desistir y pedir suspensiones, establecer y modificar los plazos establecidos en el calendario de actuaciones e incluso el plazo para la emisión del laudo, fijar el objeto de la controversia o completar aquellos particulares no previstos en el convenio arbitral y que resulten opcionales de acuerdo con la Ley o con el Reglamento de sus instituciones, pudiendo delegar todas o algunas de estas facultades.

4) Sustituir total o parcialmente el presente poder a favor de terceras personas, incluso terceros abogados o procuradores, a su libre elección.

5) Solicitar copias de esta escritura de poder.

Así lo dice y otorga el compareciente.

Doy cumplimiento al requisito de la lectura, conforme a lo determinado en el artículo 193 del Reglamento Notarial. El otorgante encuentra conforme la presente escritura, se ratifica y firma.

Yo, el Notario, hago constar que el consentimiento del otorgante ha sido libremente prestado, que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante o interviniente.

De haber identificado la personalidad de la señora compareciente, por medio de su D.N.I., que me ha exhibido, reseñado en la comparecencia, y de todo lo consignado en este instrumento público, extendido en ___ folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie __, números __, y el del presente yo, el Notario, doy fe.-

- 3. Actividades de léxico: Defina los conceptos que aparecen en su cuadrícula y, por parejas, explique los términos al compañero y trate de averiguar los suyos hasta completar ambas cuadrículas. La dos últimas filas están en blanco para que las rellene con otros términos relacionados con la unidad cuyo significado desconocía.**

Cuadrícula A:

mandato		subapoderamiento
---------	--	------------------

	laudo	
notificación judicial		caución
	recusar	
impugnación		requerimiento notarial

Cuadrícula B:

	procurador	
expediente de consignación		alegación
	litis consorcio	
corte Arbitral		enjuiciamiento de delitos
	procedimiento concursal	

Pueden consultarse Fonseca e Iglesias (2005).
 diccionarios como: Ortiz Sanchez y Pérez Pino (2002).

4. Actividades de comprensión del texto:

A. Elija la opción correcta.

- a) Las funciones que puede desempeñar el apoderado se denominan:
 penalidades facultades responsabilidades
- b) Los apoderados podrán intervenir en toda clase de:
 procedimientos concursos actividades
- c) De acuerdo con el convenio de Bruselas de 1968, las sentencias judiciales que se reconocen y ejecutan son:
 nacionales autonómicas extranjeras
- d) Para el enjuiciamiento de faltas y/o delitos ante la Jurisdicción penal, el abogado debe interponer la correspondiente:
 demanda denuncia y/o querella acto/ papeleta de conciliación

- e) La facultad de sobreseimiento del procedimiento por voluntad propia del apoderado, sin perder la posibilidad del ejercicio judicial de la acción con posterioridad, es:

allanamiento

renuncia

desistimiento

B. Responda a las siguientes cuestiones:

- a) ¿A qué hacen referencia los artículos 18 y 19 de la Ley Concursal?
b) ¿En base a qué se citan en el texto?
c) ¿Y el artículo 193 del Reglamento Notarial?

Consúltense la Ley http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/122-2003.html
Concursal y el
Reglamento <http://www.lexureditorial.com/boe/0701/01810.htm>
Notarial:

5. Actividades de gramática

A. El futuro suele tener en el lenguaje jurídico un valor yusivo o imperativo.

Complete las oraciones siguientes con el futuro de los verbos entre paréntesis e indique si muestran ese valor en cada caso:

- a) El apoderado en juicios con facultades de poder general de representación procesal. (Comparecer)
b) El poderdante Las facultades que crea conveniente. (Otorgar)
c) Los letrados Ejercer todas las facultades generales o especiales que se acuerden. (Poder)
d) El poder validez en juicios y sesiones públicas. (Tener)
e) El apoderado cuentas al poderdante. (Rendir)
f) El poder conferido los siguientes negocios: vender, gravar y tomar a préstamo. (Comprenderá)

B. Con las siguientes perífrasis, invente oraciones que expresen las obligaciones del apoderado:

- Tiene que + infinitivo
- Debe + infinitivo
- Ha de + infinitivo
- Hay que + infinitivo

- Ej. El apoderado debe actuar siempre en nombre y representación del poderdante.

C. Es frecuente encontrar en los textos jurídicos expresiones en las que se coordinan verbos del tipo:

- “Así lo dice y otorga”
- “La otorga y firma”
- “Vende y transmite”
- “Compra y adquiere”

- a. ¿Qué indica cada una de ellas?
- b. ¿Cree que son redundantes? ¿Cuáles?
- c. Revise los escritos de otras unidades (u otros documentos) y tome otras parejas de verbos típicas del lenguaje jurídico. Explique qué pone de manifiesto cada una de ellas.

6. Debate en el aula.

A. Las facultades que otorga un poder son amplias y variadas. A continuación, exponemos algunas de ellas:

- Disponer cuentas y depósitos de cualquier tipo, corrientes o de crédito, y a estos efectos, firmar cheques, hacer retiradas y transferencias de fondos, pagar facturas, librar, aceptar, avalar y endosar letras de cambio, talones, cheques y otros efectos, domiciliar recibos, descuento de efectos mercantiles con cualquier entidad de crédito o de “factoring”, así como realizar cualquier otra forma de pago a terceros.
- Reclamar, cobrar e ingresar, incluso por endoso de documentos cambiarios, créditos, obligaciones, facturas o descuentos, sea cualquiera su concepto u origen.
- Otorgar préstamos, con o sin interés, y con garantía personal de valores, hipotecaria o cualquier garantía.
- Comparecer ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción y ante toda clase de organismos públicos, en cualquier concepto, y en toda clase

de juicios y procedimientos, incluidos los arbitrales y concursales; interponer recursos, incluso de casación, revisión o nulidad, ratificar escritos, asistir con voz y voto a Juntas de acreedores, proponer, aprobar y rechazar convenios, renunciar, allanarse, transigir y desistir de las actuaciones, ya directamente o por medio de Abogados y Procuradores, así como confesar en juicio, absolver posiciones, renunciar, allanarse y transigir.

- Otorgar poderes a favor de las personas que estime convenientes, incluso Abogados y Procuradores y revocarlos, incluyendo las facultades de confesar en juicio, absolver posiciones, renunciar, allanarse y transigir, y sustituir en todo o en parte.
 - Tomar parte en subastas; solicitar la adjudicación de bienes en todo o parte de créditos reclamados con este poder; instar u oponerse a autorizaciones judiciales, declaración de herederos, expedientes de consignación, liberación o dominio; designar peritos, síndicos, administradores, interventores y miembros de tribunales colegiados
 - Formalizar y firmar cualquier tipo de contrato de arrendamiento, ratificarlo, modificarlo, prorrogarlo o renovarlo, resolverlo o anularlo, incluida la cesión del derecho de traspaso; así como desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, colonos, porteros, precaristas y de todo género de ocupantes.
 - Formalizar y firmar cualquier tipo de contratos laborales y demás documentación pertinente para nombrar y despedir a empleados, representantes y becarios. Ratificar, modificar, prorrogar o renovar, resolver o anular toda clase de contratos o relaciones laborales. Nombrar y separar, concertando al efecto los contratos o documentos pertinentes, a agentes, comisionistas y mediadores.
- a) ¿Qué opina?
- b) ¿En qué situaciones podría desarrollarse cada una de ellas?
- c) ¿Pueden obtenerse estas facultades en su país mediante un poder?

- B. En parejas, traten de buscar otras funciones que pueden desempeñarse con un poder. Puesta en común en clase. (Puede consultarse Internet y otros materiales.)**

7. Práctica.

- A. Actividad de expresión oral: En parejas, elaboren un listado, como representantes de una sociedad determinada, de las facultades que les gustaría otorgar a su apoderado mediante un poder general para pleitos.**

- B. Cada pareja recibirá el listado que haya confeccionado otra y tratará de recogerlas en un documento, para cuya redacción, podrá seguirse el modelo siguiente:**

En (lugar y fecha)

Ante mí,, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla.

COMPARECE

(Nombre), mayor de edad, (estado civil), de nacionalidad....., con domicilio en....., y DNI vigente número

(Nombre), mayor de edad, (estado civil), de nacionalidad....., con domicilio en....., y DNI vigente número

IDENTIFICO al compareciente por su documentación personal exhibida.

INTERVIENE En nombre y representación de la Compañía Mercantil....., domiciliada en....., figura inscrita en el Registro Mercantil de....., al Tomo, Folio, Hoja, inscripción 1ª, y con C.I.F. número.....

Su representación y facultades para este acto, resultan de su condición dede la sociedad, de conformidad con el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la misma el díapor el que se le nombró (cargo) de la sociedad con delegación de todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables por Ley. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada ante mí, el día....., con el número de mi protocolo que causó la inscripción.....en la hoja abierta

a la entidad en el Registro Mercantil

Asegura la vigencia de su cargo y la subsistencia de la entidad a la que representa. -----

Le identifico por medio de su documento nacional de identidad y tiene a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **ESCRITURA DE APODERAMIENTO, a cuyo efecto**

OTORGA

Que CONFIERE PODER con carácter solidario o indistinto, y con las facultades que se expresan, a favor de los siguientes:

a) Procuradores:

(Relación de nombres):

b) Letrados:

(Relación de nombres):

Éstos últimos, en la medida en que por su estatuto profesional, fuere posible el ejercicio de las facultades que a continuación se citan. Sin perjuicio, en todo caso, de la expresa posibilidad de sustitución o subapoderamiento a favor de Procuradores, que más adelante se otorga especialmente.

FACULTADES

GENERALES: Realizar válidamente, en nombre de su poderdante, todos los actos procesales comprendidos de ordinario en la tramitación de los pleitos o actuaciones en que su representado figure como parte en cualquiera de las situaciones procesales.

Todo ello, ante los Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, Corporaciones, Administración y demás Organismos, Autoridades y Funcionarios ordinarios o extraordinarios, especiales o excepcionales, incluidos los distintos ámbitos dentro del territorio nacional, extranjero, existentes o que puedan crearse en el futuro; por tanto, también Tribunal Constitucional, Tribunal de Cuentas, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Corte de Arbitraje y Tribunal de Justicia de la Nación Europea

ESPECIALES

- a) Expresamente se confiere poder especial para.....
- b) (Las que le sucedan)

Con relación a los datos de carácter personal que en la presente constan, referidos al compareciente, queda este informado: de que los mismos se incorporan a mis ficheros automatizados, lo que acepta, así como del derecho de oposición, acceso a ellos, rectificación o cancelación de los mismos.

ASI LO DICE Y OTORGA

Hice las reservas y advertencias legales; especialmente de la necesidad de inscripción en el Registro Mercantil de la presente

Leída por mí esta escritura, íntegramente y en alta voz, al compareciente, por su elección, y enterados, prestan su consentimiento al contenido de la misma, la otorgan y firman conmigo, el Notario, que DOY FE de que el consentimiento ha sido libremente prestado, que este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada del interviniente y otorgante y, en general, del contenido íntegro de este instrumento público, extendido en ___ folios, números el del presente y los _____ anteriores en orden correlativo descendente.

Está la firma y rúbrica del compareciente.- Signado:..... Rubricado: Está el sello en tinta de la Notaría.

8. Autoevaluación.

- a. ¿Sé qué es un poder y distingo sus tipos?
- b. ¿Cuál es el esquema típico de este documento?
- c. ¿Conozco las facultades fundamentales que se otorgan en un poder general para pleitos?
- d. ¿Identifico las perífrasis de obligación y sé usarlas correctamente?
- e. ¿Comprendo todo el léxico visto en la unidad?
- f. ¿Sé manejar la Ley Concursal y el Reglamento Notarial?
- g. ¿Cómo ha sido el contacto con el derecho procesal español?
- h. ¿Necesito reforzar algún aspecto de la unidad?

5.7. TEMA 7: A JUICIO CON ESTA DEMANDA.

Objetivo profesional: Observación y análisis de una demanda y tipos de juicio. Redacción de una demanda de divorcio.

Objetivos funcionales: Contrastar una información
Establecer diferencias
Desarrollar un esquema
Expresar consecuencia
Exponer oralmente
Redactar

Objetivos culturales: Introducción al régimen matrimonial español.
Introducción al ámbito general de juicios y demandas.
Manejo y aplicación de la LEC

Contenido gramatical: Estilo indirecto
Oraciones complejas
Oraciones relativas y consecutivas.

Contenido léxico: Léxico general del derecho civil, mercantil y procesal.
Léxico específico de una demanda.
Léxico específico del régimen matrimonial español.
Fórmulas propias de una demanda

Materiales: Acceso a Internet.
Diccionario de español.
Diccionario de español jurídico.
Ley de Enjuiciamiento Civil.
Código Civil.

Demanda: Acto procesal de la parte actora que inicia el proceso, determina el mismo y el contenido de la sentencia.

Requisitos formales: arts. 524 LEC y 9 del D. 21-XI-1952. Éstos son invocación genérica al órgano jurisdiccional («al juzgado»); encabezamiento (designación de partes, procurador, actor y persona contra la que se dirige); clase de acción que se ejercita; cuerpo de la demanda (exposición sucinta y numerada de los


hechos y fundamentos de d.º); suplico (fijación con claridad y precisión de lo que se pide) y otras peticiones accesorias bajo la fórmula de «otrosí». Documentos que la deben acompañar: a) El poder que acredite la representación del procurador si éste interviene o comparecencia *apud acta* (art. 503.1 LEC); b) Documento que acredite el carácter con que el litigante se presenta en juicio (art. 503.2); c) El documento en que la parte interesada funde su d.º (art. 504.2 y 3 y *d*) tantas copias de la demanda y documentos cuantos sean los demandados (art. 515).

Efectos: Debe realizarse la actividad jurisdiccional hasta la sentencia; la exclusión de un segundo proceso [...]; *perpetuatio iurisdictionis*; la invariabilidad del objeto del proceso con excepción de los escritos de réplica y dúplica; se interrumpe la prescripción adquisitiva; se convierten en litigiosos todos los bienes del litigio; si se estima la demanda se constituye en mora al deudor (arts. 1100 y 1101 CC); obligación de pagar intereses (art. 1109 CC) y restitución por parte del deudor de mala fe de restituir los frutos (arts. 451 y 1945 CC).(Del Arco Torres y Del Arco Blanco 1997: 170).

Secuencia de actividades:

1. Actividades previas.

- a. ¿Qué es una demanda?
- b. ¿Qué otro tipo de escritos principales de los que existen en los procedimientos civiles conoce?
- c. ¿Qué tipo de procedimientos ordinarios civiles existen?
- d. Identifique cuáles son los criterios que se aplican para determinar que procedimiento civil corresponde.
- e. ¿Qué es la competencia judicial?
- f. ¿Qué diferencias existen entre las competencias judicial objetiva, subjetiva y territorial?
- g. ¿Quiénes son el demandante y el demandado?
- h. Diferencias entre sumisión expresa y tácita.

Es necesario consultar la  http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/11-2000.html LEC (especialmente los 60 primeros artículos)::

2. Lectura y reflexión del siguiente texto:

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LOS DE SEVILLA

DOÑA CARMEN TORRES LEAL, Procuradora, en nombre de DOÑA MARTA SÁNCHEZ LÓPEZ, representación que ostento y acreditaré mediante la oportuna comparecencia apud-acta; ante el Juzgado comparezco y como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que mediante el presente escrito y siguiendo las instrucciones de quien me apodera, formulo demanda de **DIVORCIO**, contra DON CARLOS GONZÁLEZ BAUTE, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en Plaza del Marqués nº 29, y con D.N.I. nº 12345678 L, que deberá tramitarse conforme a los trámites establecidos en el Art. 770 de la LEC, y ello en base a los siguientes,

HECHOS

PRIMERO. – DOÑA MARTA SÁNCHEZ LÓPEZ y DON CARLOS GONZÁLEZ BAUTE contrajeron matrimonio el día 29 de marzo de 2002, según se acredita con la correspondiente Certificación Literal de Inscripción de Matrimonio, que se acompaña como documento nº 1.

SEGUNDO. – De dicha unión conyugal han nacido dos hijos llamados Luis y Marta los días 8 de octubre de 2003 y 7 de Febrero de 2006, respectivamente, según se acredita con las correspondientes Certificaciones de Nacimiento que se acompañan como documentos nº 2 y 3.

TERCERO. – Los cónyuges cesaron en su convivencia conyugal en el mes de Julio de 2007, suscribiendo acuerdo sobre los efectos de su Separación Matrimonial en fecha 13 de Diciembre de 2007, acuerdo este que fue protocolizado notarialmente.

En fecha 20 de Febrero de 2008 el Sr. González Baute interpuso Demanda de Separación Matrimonial cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia nº 2 de los de Sevilla, autos sobre Separación Matrimonial en los que en fecha 3 de Marzo de 2008 se dictó Auto de admisión a trámite de la Demanda interpuesta por el esposo emplazando a mi representada para proceder a su Contestación.

Mediante escrito de fecha 28 de Marzo de 2007 la Sra. Sánchez López procedió a la Contestación de Demanda interpuesta formulando igualmente Reconvención a la misma, la que fue admitida a trámite mediante Auto de fecha 16 de Mayo de 2008.

La sentencia recaída en el expresado procedimiento recayó en fecha 22 de abril de 2009, por lo que desde que se formuló por mi representada Reconvención y hasta el momento de dictarse Sentencia ha transcurrido más de un año; como igualmente desde que cesara la convivencia matrimonial de forma libre y voluntaria por parte de ambos cónyuges en julio de 2007 hasta la fecha han transcurrido más de dos años.

De lo anterior se deduce que en el supuesto que nos ocupa se dan las causas segunda y tercera a) de las recogidas en el Art. 86 del vigente Código Civil.

Se dejan citados a efectos probatorios los archivos del Juzgado de Primera Instancia de los de Sevilla, autos sobre Separación Matrimonial.

CUARTO. – Desde que las partes procedieron a la suspensión de su convivencia conyugal en julio de 2007 la misma no se ha vuelto a restaurar hasta la fecha.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. – Es competente el Juzgado al que nos dirigimos para el conocimiento de la presente litis, según determina el Art. 769-1 de la LEC, toda vez el último domicilio familiar estuvo establecido en Sevilla, en Plaza del Marqués nº 29.

II. – El artículo 85 del Código Civil establece que el matrimonio se disuelve, entre otras causas, por Divorcio.

III. – El Artículo 86 del Código Civil, regulador de las causas de Divorcio señala como causa segunda: “El cese efectivo de la convivencia conyugal durante al menos un año ininterrumpido desde la interposición de la demanda de separación personal, a petición de [...] de quien hubiere formulado reconvención conforme a lo establecido en el artículo 82, una vez firme la resolución estimatoria de la demanda de separación o, si transcurrido el expresado plazo, no hubiera recaído resolución en la primera instancia.”

Igualmente, como causa tercera, apartado a), el referido precepto establece: “El cese efectivo de la convivencia conyugal durante al menos dos años ininterrumpidos desde que se consienta libremente por ambos cónyuges la separación de hecho [...], a petición de cualquiera de ellos.”

IV. – En cuanto a los efectos del Divorcio que se postula aparecen regulados en los Arts. 91 y ss. del Código Civil.

Por lo expuesto, respetuosamente,

SOLICITO AL JUZGADO, que habiendo por presentado este escrito con sus copias y documentos, se digno admitirlo, tenga por formulada en nombre de quien represento, DOÑA MARTA SÁNCHEZ LÓPEZ, demanda de **DIVORCIO** contra DON CARLOS GONZÁLEZ BAUTE, me tenga por personada y parte en nombre de quien comparezco ordenando se entiendan conmigo las sucesivas diligencias, y tras los trámites de Ley, dicte Sentencia por la que se declare disuelto, por Divorcio, el matrimonio en su día celebrado entre actora y demandado. Es Justicia.

OTROSÍ DIGO, que al derecho de mi parte interesa el recibimiento a prueba de la presente litis,

SOLICITO AL JUZGADO, Tenga por efectuada la anterior manifestación y acuerde conforme a lo interesado, es Justicia.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO, que existiendo hijos menores, procede la intervención del Ministerio Fiscal,

SOLICITO AL JUZGADO, tenga por acompañada copia del presente escrito para su traslado al Ministerio Fiscal, a los oportunos efectos,

TERCER OTROSÍ DIGO, que dando cumplimiento a lo prevenido en la vigente LEC, se facilitan los datos personales de mi representada:

DOÑA MARTA SÁNCHEZ LÓPEZ, mayor de edad, vecina de Sevilla, con domicilio en c/ Del Río nº 3, bajo la dirección jurídica de la letrada DOÑA CARMEN TORRES LEAL, Colegiada nº 12345.

SOLICITO AL JUZGADO, tenga por efectuadas las anteriores manifestaciones a los oportunos efectos, por ser de Justicia que pido en Sevilla a 3 de Septiembre de 2009.

3. Actividades de léxico:

A. Defina los siguientes términos:

- a) Sentencia:

- b) Comparecencia apud-acta
- c) Reconvención
- d) Actor
- e) Prueba
- f) Pretensión
- g) Costas

B. Elaboración de un glosario: Como ya hicimos en la unidad 4 (Arrendamiento), vamos a señalar todos los tecnicismos y términos que no se entiendan y los pondremos en común en el aula; se confeccionará un listado y cada estudiante buscará y redactará algunos significados. A este glosario añadiremos todas las palabras aprendidas a lo largo del curso, de manera que al final, todos los alumnos dispongan de un pequeño diccionario con la terminología básica.

4. Actividades de comprensión del texto.

- a) ¿Cuáles son las facultades que se le otorgan a la procuradora en esta demanda?
- b) ¿Qué documentos se aportan?
- c) ¿Quién inició los trámites legales?
- d) ¿En qué consistieron las medidas tomadas por la Sra. Sánchez López con fecha 28 de marzo de 2007?
- e) ¿A qué hacen referencia los arts. 91 y ss. del CC y cómo se justifica su alusión en el texto?
- f) ¿Qué se solicita al Juzgado?
- g) ¿Qué indica la fórmula “otrosí”?
- h) ¿Cuál es la fórmula de cierre propia de este tipo de documentos?

Consúltese el Código Civil ✓ http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

5. Actividades de gramática.

A. Cambia las siguientes oraciones a estilo indirecto:

- a) Procuradora: Digo que mediante el presente escrito y siguiendo las instrucciones de quien me apodera, formulo demanda de divorcio.
- b) Sra. Sánchez: He iniciado los trámites de divorcio con mi marido porque los problemas en la convivencia nos han desbordado.

- c) Sr. González: Deseo que todo se solucione lo antes posible y podamos volver a tener un trato cordial.
- d) Sra. Sánchez: No sé como se resolverá la custodia de nuestros hijos, sólo espero que no les afecte en ningún sentido.

B. En la unidad 2 (Préstamo hipotecario) estudiamos los valores del gerundio y atendimos especialmente al valor de posterioridad que se le atribuye a menudo en el lenguaje jurídico y que es incorrecto. En nuestro texto hay varios ejemplos, así como un abuso de esta forma en general, trata de modificar las oraciones en los que aparece sustituyéndolo por la subordinada adecuada:

- a) Los cónyuges cesaron en su convivencia conyugal en el mes de Julio de 2007, suscribiendo acuerdo sobre los efectos de su Separación Matrimonial en fecha 13 de Diciembre de 2007.
- b) Mediante escrito de fecha 28 de Marzo de 2007 la Sra. Sánchez López procedió a la Contestación de Demanda interpuesta formulando posteriormente Reconvención a la misma.
- c) Digo, que existiendo hijos menores, procede la intervención del Ministerio Fiscal.
- d) Digo, que dando cumplimiento a lo prevenido en la vigente LEC, se facilitan los datos personales de mi representada.

C. Completa las siguientes oraciones:

- a) La demanda que..... se presento el 23 de Noviembre.
- b) El caso está pendiente de sentencia, por lo que.....
- c) Quieren apelar al Supremo, en consecuencia.....
- d) El documento que acompaña la demanda
- e) La procuradora, la cual aboga por los intereses de la Sra. Sánchez,
- f), de manera que no sabe si se tomarán medidas cautelares.
- g) Se ha dictado una sentencia por la cual.....
- h) Los cónyuges, los cuales, han pactado un acuerdo y en consecuencia.....

6. Debate en el aula: A continuación se ofrecerá de forma esquemática las características básicas de un juicio ordinario y uno verbal. Se dividirá el alumnado en dos grupos y tratarán de desglosar la información y consultar los artículos pertinentes para exponer en clase cada uno de esos juicios. Puesta en común de las semejanzas y las diferencias.

GRUPO 1: Juicio Ordinario (Arts. 399 a 436 LEC).

- Escrito de demanda (art. 399 LEC)
- Auto de admisión + Traslado administrador o Consejo de Administración (art. 404 LEC)
- Puede darse un escrito de proposición de declinatoria de jurisdicción o competencia. Suspensión del procedimiento + alegaciones del demandante y auto.
- A los 20 días del auto de admisión, escrito de contestación (art. 405 LEC)
- Posible demanda reconvenional y escrito de contestación a la reconvenición.
- Convocatoria para audiencia previa al juicio (art. 414 LEC)
- Si comparecen todos, audiencia previa (art. 415 y ss. LEC)
- Al mes o a los dos meses, celebración del juicio (arts. 431 y ss. LEC)
- Sentencia (art. 434 LEC)

GRUPO 2: Juicio Verbal (Arts. 437 a 447 LEC).

- Demanda sucinta o, en su caso, impresos normalizados (art. 437 LEC)
- A los cinco días, auto de admisión, traslado al demandado y y citación para la vista. Advertencias legales (art. 440 LEC)
- Es posible comunicación al Tribunal de la pretensión de valerse de Abogado y Procurador, cuando la intervención de estos profesionales no sea preceptiva (art. 32 LEC)
- Es posible propuesta de testigos o partes que deban ser citados judicialmente (art. 440.1 LEC)
- Entre diez y veinte días de la citación, Vista + proposición y práctica de prueba (art. 443 LEC)
- A los 10 días sentencia (art. 447 LEC)
- Si no comparece el administrador, declaración en rebeldía (art. 442 LEC)
- Si no asiste el demandante y el administrador no alega interés legítimo en la prosecución del juicio, desistimiento + condena en costas + indemnización, en su caso (art. 442 LEC)

(Los datos se han tomado de Vilalta y Méndes (2001))

7. Práctica.

- A. Actividad de expresión oral: En grupos de tres, discutan el caso de una clienta y su posible demanda. Para ello, atiendan a los siguientes datos y consulten el CC y la LEC, si fuera necesario.**

Supuesto de hecho:

Doña I. P. S. solicita interponer una Demanda en Reclamación de Guarda y Custodia y Pensión Alimenticia respecto de su menor hija contra Don G. F. M., el cual durante el tiempo que convivieron juntos percibía ingresos de la entidad “PANYPICO S. L.” por un importe mensual ascendente a 2.300 €.

La situación económica de la Sra. P. S. es precaria, pues se encuentra en situación de desempleo y está abonando renta de alquiler de la vivienda donde reside con la hija común; para poder disponer de tiempo para encontrar empleo precisa tener a su hija en Guardería, la cual debido a su corta edad, 15 meses, requiere constantes gastos de vestido y calzado.

El Sr. F. M. procede a darse de baja en la entidad para la que presta servicios un mes antes de la comparecencia que se señala por el Juzgado y en la misma acredita que viene abonando préstamo para la adquisición de su vehículo cuyo importe es superior a la pensión alimenticia que ofrece a su hija; además, solicita un amplio régimen de visitas y comunicaciones con la menor. A nuestra representada le interesa que tal régimen sea adecuado en todo momento a la edad de la referida hija.

Para los Fundamentos de Derecho es muy relevante consultar:

- El art. 92 CC

- El art. 753 LEC

B. Actividad de expresión escrita: Redacten la demanda pertinente siguiendo el modelo propuesto en esta unidad.

8. Autoevaluación.

- a) ¿Sé qué es una demanda?
- b) ¿Soy capaz de redactar una conforme a unos hechos?
- c) ¿Sé cómo se estructura y cuáles son sus fórmulas propias?
- d) ¿Conozco las diferencias entre un juicio ordinario y uno verbal?
- e) ¿Sé transformar una afirmación de estilo directo a indirecto?
- f) ¿Soy capaz de formular enunciados complejos?
- g) ¿Manejo con soltura la LEC?
- h) ¿Conozco y sé emplear el léxico de esta unidad y de todo el curso en el contexto adecuado?
- i) ¿Hay algún aspecto de esta unidad o de cualquier otra que aún necesito reforzar?
- j) ¿Qué sensación tengo de mi conocimiento del sistema mercantil, civil y procesal español?

5. CONCLUSIONES.

La mayoría de los países de la Europa continental comparten, en el Derecho Romano, una base común que hace del lenguaje jurídico casi una lengua franca que se manifiesta especialmente en un amplio vocabulario de raíz latina, el cual facilita, en un momento determinado, la comprensión de un documento jurídico en una lengua extranjera y, para un propósito más ambicioso, permite incluso establecer lazos de unión entre la propia lengua y la que se pretende aprender.

Así, pese a la dificultad inicial que puede atribuirse al aprendizaje de una nueva lengua, constreñida a los límites de una materia muy concreta, existen otras razones que apoyan la idea de que, en realidad, una lengua de especialidad como el español jurídico no entraña, en principio, mayores obstáculos para su adquisición y manejo. Si bien las lenguas están en constante cambio, como consecuencia del propio hablar de sus usuarios, el español jurídico es una modalidad fijada e inamovible, de manera que el aprendiz no requiere estar en constante contacto con ella para no estancarse en un momento de su devenir, pues prácticamente no hay cambios en ella, salvo los que puedan derivarse de nuevos institutos jurídicos nacidos de las relaciones en un tiempo actual y un espacio más amplio.

El español jurídico se ha introducido en España como una competencia desarrollada y potenciada por los propios profesionales del Derecho que han obviado la explotación de su enseñanza como segunda lengua a favor de un estudio de sus rasgos, arcaizantes y conservadores, así como de los vicios de los que abusa.

No hemos encontrado en el mercado editorial una respuesta suficiente a la demanda de cursos de español con fines específicos, en este caso libros de texto para el aprendizaje del español jurídico. En este sentido, existe un cierto vacío de materiales, no sólo de la variedad peninsular, sino también de la iberoamericana, así como trabajos que pongan de relieve los paralelismos y contrastes entre ambas.

Es esta precisamente una de las razones que nos impulsó a esbozar una propuesta para la didáctica del español jurídico que trate de cubrir, al menos, una parte del amplio sistema jurídico, la rama del derecho privado. En realidad, en un trabajo eminentemente práctico como éste, no se pueden alcanzar unas ideas concluyentes hasta su puesta en práctica, es decir, requeriría probarlo en un curso real para mostrar su eficacia.

6. BIBLIOGRAFÍA.

- Aguirre, B. y Hernando de Larramendi, M. 1997. *Lenguaje jurídico*, Madrid: SGEL.
- Alarcos Llorach, E. 2003 (1999). *Gramática de la lengua española*. Madrid: Espasa.
- Alcaraz Varó, E., “La traducción del español jurídico y económico” en *II CILE*. [Documento disponible en http://congresosdelalengua.es/valladolid/ponencias/nuevas_fronteras_del_espanol/1_la_traduccion_en_espanol/alcaraz_e.htm]
- Arroyo Martínez, I. ed. 2005. *Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada*. Madrid: Tecnos.
- Blasco Gascó, F. 2005. *Código Civil*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Castellón Alcalá, H. 2000. *Los textos administrativos*. Madrid: Arco/Libros.
- Castellón Alcalá, H. 2001. *El lenguaje administrativo: formas y uso*. Granada: La Vela.
- Del Arco Torres, M. A. 2007. *Formularios de contratos*. Granada: Comares.
- García Cornejo, R. 2002. “El tratamiento de los tiempos verbales en los manuales de enseñanza de español con fines específicos” en *Actas del XV Congreso Internacional de ASELE*: 376-383. [Documento disponible en http://cvc.cervantes.es/ensenanza/biblioteca_ele/asele/pdf/15/15_0374.pdf]
- Hernando de Larramendi, M. 1998, “Aproximación didáctica al español jurídico”. *Carabela* 44: 57-73.
- Hernando de Larramendi, M. 1999, "Caracterización del lenguaje legislativo", *Actas de las VI Jornadas de Fines Específicos de la Universidad de Alcalá*. Alcalá de Henares: Publicaciones de la Universidad de Alcalá: 207-217
- Iturralde Sesma, V. 1989. *Lenguaje legal y sistema jurídico: cuestiones relativas a la aplicación de la ley*. Madrid: Tecnos.
- Izquierdo, C., “La gramática en los manuales de español para fines específicos” en *redELE: Revista Electrónica de Didáctica de ELE N° 10*. [Documento disponible en <http://www.educacion.es/redele/index.shtml>]
- Lasarte Álvarez, C. ed. 1996. *Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos.
- Millán Garrido, A. 1997. *Libro de estilo para juristas: normas básicas y reglas técnicas en la elaboración del trabajo académico*. Barcelona: Bosch.
- Morales Pastor, J. L. 2000. "Una aproximación a la terminología jurídica a través de la práctica de un trámite judicial en el aula", *Actas del X Congreso Internacional ASELE*. [Documento disponible en http://cvc.cervantes.es/ensenanza/biblioteca_ele/asele/asele_x.htm]

- Navarro Pérez, J. L. 1990. *Ley de Sociedades Anónimas: comentarios y jurisprudencia*. Granada: Comares.
- Ortiz Sánchez, M. 2002. *Introducción al español jurídico: principios del sistema jurídico español y su lenguaje para juristas extranjeros*. Granada: Comares.
- Sanjuán López, F. y Bustinduy Amador, A. 2006. *Español Jurídico. Manual de español profesional. Libro del alumno*. Alcalá de Henares: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Alcalá.
- Sanjuán López, F. y Bustinduy Amador, A. 2006. *Español Jurídico. Manual de español profesional. Cuaderno de ejercicios*. Alcalá de Henares: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Alcalá.
- Valadés, D. “El uso del español en los organismos internacionales. Algunos problemas relacionados con el lenguaje jurídico” en *IV CILE* [Documento disponible en http://congresosdelalengua.es/cartagena/ponencias/seccion_2/26/valades_diego.htm]
- <http://www.elderecho.com>
- <http://www.060.es>
- <http://www.westlaw.es>
- <http://www.aranzadi.es>

7. BIBLIOGRAFÍA CITADA.

- Alcaraz Varó, E. y Hughes, B. 2009. *El español jurídico*. Barcelona: Ariel.
- Álvarez, A. 1997. *Tipos de escrito III: Epistolar, administrativo y jurídico*. Madrid: Arco/Libros.
- Del Arco Torres, M. A. y Del Arco Blanco, M. A. 1997 (1985). *Diccionario básico jurídico*. Granada: Comares.
- Fonseca-Herrero Raimundo, J. I. e Iglesias Sánchez, M. J. 2005. *Diccionario Jurídico Colex*. Madrid: Colex.
- Hernando de Larramendi Martínez, M., “Propuesta de estructuración y clasificación del lenguaje jurídico para su enseñanza en E/LE” [Documento disponible en <http://www.ub.es/filhis/culturele/larramen.html>]
- Montero Annerén, S. y Morales Pastor, J. “Acercamiento al español jurídico a través del atestado” en *I Congreso internacional de español para fines específico* [Documento disponible en http://www.cvc.cervantes.es/ensenanza/biblioteca.../cvc_ciefe_01_0019.pdf]
- Morales Pastor, J. L., “La enseñanza del español jurídico” en J. Sánchez Lobato e I. Santos Gargallo. dirs. 2005 (2004), *Vademécum para la formación de profesores. Enseñar español como segunda lengua (L2)/ lengua extranjera (LE)*. Madrid: SGEL.
- Ortiz Sanchez, M. y Pérez Pino, V. 2002. *Diccionario jurídico básico*. Madrid: Tecnos.
- Real Academia Española, *Diccionario panhispánico de dudas*. [Documento disponible en <http://buscon.rae.es/dpdI/>]
- Real Academia Española. 1973. *Esbozo de una nueva gramática de la lengua española*. Madrid: Espasa-Calpe.
- Rojo, G. y Veiga, A. 1999. “El tiempo verbal. Los tiempos simples” en I. Bosque y V. Demonte. dirs. 1999. *Gramática Descriptiva de la lengua española. Vol. 2*. Madrid: Espasa-Calpe: 2867-2934.
- Vilalta, A. E. y Méndes, R. M^a. 2001. *Acciones de responsabilidad de los administradores en S.A. y S.L.* Barcelona: Bosch.
- Villa-Real Molina, R. y Del Arco Torres, M. A. 2006. *Diccionario de términos jurídicos*. Granada: Comares.
- <http://www.aedaf.es>
- <http://www.porticolegal.com>

<http://www.noticias.juridicas.com>

<http://www.narros.es/constitucion/index.htm>

<http://www.jurisweb.com/legislacion/mercantil/L.S.A..htm>

http://www.sociedadeslimitadas.com/pg_ley.php

<http://www.lexjuridica.com/diccionario.php>

<http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas/quees/quees.htm>

<http://www.lexureditorial.com/boe/0701/01810.htm>