



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

**DERECHO CIVIL II: CONTRATOS.
COMPRAVENTA INMOBILIARIA**

**Estudio Propio “Curso de Formación
Superior en Administración de Fincas”
Universidad de Alcalá**

Curso Académico 2021/2022

Curso 1º – Cuatrimestre 2º

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	Derecho civil II: contratos. Compraventa inmobiliaria
Código:	705714
Titulación en la que se imparte:	Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”
Departamento y Área de Conocimiento:	Ciencias Jurídicas / Derecho Civil
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	7
Curso y cuatrimestre:	Primer curso / 2º cuatrimestre
Profesorado:	Profa. Dra. Dña. María Victoria Jiménez Martínez
Horario de tutoría	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual, previa petición del estudiante por correo electrónico.
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

Esta asignatura se destina a los alumnos de primer curso del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas impartándose en el segundo cuatrimestre. En ella se estudia una parte importante del Derecho civil que es la relativa al Derecho civil patrimonial. Esta materia comprende las normas e instituciones a través de las cuales se realizan y ordenan las actividades económicas del hombre, por lo que su trascendencia es enorme en la realidad práctica. En este sentido, se estudia la teoría general del contrato, los tipos contractuales más importantes en la actualidad y referidos a la actividad inmobiliaria y se exponen unas pequeñas nociones de la responsabilidad que genera su incumplimiento. Asimismo, también se estudia la responsabilidad civil extracontractual.

Por otro lado, su carácter vertebrador del se hace patente si tenemos en cuenta que su contenido es preciso señalar que esta asignatura se configura como núcleo central del Derecho y donde se ven reflejadas las otras áreas de conocimiento, que en algunos casos constituyen meras especialidades de la materia civil tratada, como ocurre con la contratación mercantil e incluso la contratación laboral y administrativa.

Esta es una de las partes del Derecho donde el alumno puede encontrar una aplicación práctica más inmediata de la materia estudiada, como es el caso de los

tipos contractuales en particular. Contratos como el de compraventa o arrendamiento se imbrican habitualmente en la vida cotidiana de las personas, por lo que los alumnos encontrarán un aliciente especial para obtener las habilidades propias de esta asignatura.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

- Capacidad de lectura comprensiva, análisis crítico de los conocimientos adquiridos, capacidad de síntesis y capacidad de aplicación práctica de los conceptos teóricos.
- Comunicación oral y escrita.
- Capacidad de trabajo autónomo y en grupo.
- Compromiso ético en el trabajo, así como con el respeto a los derechos humanos y al principio democrático.

Competencias específicas:

- Adquirir y comprender los conceptos teóricos fundamentales del Derecho civil en materia de contratos
- Capacidad de síntesis, mediante la elaboración de resúmenes y esquemas de la materia impartida.
- Incentivar el aprendizaje crítico, reflexivo y autónomo del Derecho civil a partir de las clases presenciales y los materiales aportados por la profesora.
- Entender el Derecho objetivo y la forma en la que se aplica en la realidad jurídica.
- Conocer y aplicar los distintos tipos contractuales.
- Entender y aplicar los conceptos que derivan de la responsabilidad civil extracontractual.

3. CONTENIDOS

LECCIÓN I. EL CONTRATO: NOCIONES GENERALES

1. CONCEPTO
2. CLASES DE CONTRATOS
3. REQUISITOS ESENCIALES
4. LA FORMA DE LOS CONTRATOS
5. LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO
6. PREPARACIÓN Y PERFECCIÓN DEL CONTRATO

7. EL PRECONTRATO

LECCIÓN 2. EFECTOS, MODIFICACIÓN, INEFICACIA Y EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS

1. EFICACIA DEL CONTRATO
2. EL CONTRATO A FAVOR DE TERCERO
3. EL CONTRATO EN DAÑO DE TERCERO
4. LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO POR ALTERACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS.
5. INEFICACIA DEL CONTRATO
6. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

LECCIÓN 3. INCUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

1. CLASES DE INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS
2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL CONTRATO
3. EL RESARCIMIENTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

LECCIÓN 4. LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL

1. DISTINCIÓN ENTRE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y LA EXTRA CONTRACTUAL
2. ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL
3. LOS SUJETOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL. LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR HECHOS DE OTROS

LECCIÓN 5. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. CONCEPTO Y CARACTERES
2. LAS PARTES DEL CONTRATO: COMPRADOR Y VENDEDOR
3. EL OBJETO DEL CONTRATO
4. EL PRECIO
5. EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
6. LOS RIESGOS DE LA COMPRAVENTA
7. LA DOBLE VENTA

LECCIÓN 6. LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

1. OBJETO Y ESPECIALIDADES DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.
2. LAS GARANTÍAS DEL VENDEDOR POR EL PRECIO APLAZADO DEL BIEN INMUEBLE.

2. LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS
3. LA VENTA EN CONSTRUCCIÓN O SOBRE PLANO
4. LAS CLAÚSULAS ABUSIVAS EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA.

LECCIÓN 7. EL CONTRATO DE PERMUTA

1. CONCEPTO Y CARACTERES
2. LA CESIÓN DE SOLAR POR PISOS A CONSTRUIR

LECCIÓN 8. EL ARRENDAMIENTO DE COSAS. (Regulación del Código civil)

1. NOCIONES GENERALES
2. DURACIÓN DEL CONTRATO
3. EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO
4. CAPACIDAD DE LAS PARTES
5. OBJETO
6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO
8. EXTINCIÓN
9. EL SUBARRIENDO Y LA CESIÓN

LECCIÓN 9. EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

1. CONCEPTO Y CARACTERES
2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO
4. DURACIÓN DEL CONTRATO

LECCIÓN 10. ARRENDAMIENTO DE OBRA

1. EL CONTRATO DE OBRA.
2. EL CONTRATO DE EDIFICACIÓN (NOCIONES GENERALES)

LECCIÓN 11. EL CONTRATO DE MANDATO

1. CONCEPTO Y CARACTERES
2. DISTINCIÓN CON FIGURAS AFINES
3. CLASES DE MANDATOS
4. CAPACIDAD DE LAS PARTES
5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 6. EFECTOS DEL MANDATO CON RELACIÓN A TERCEROS
- 7. CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL MANDATO

LECCIÓN 12. EL CONTRATO DE MEDIACIÓN O CORRETAJE. LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

- 1. CONCEPTO
- 2. ELEMENTOS DEL CONTRATO.
- 3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
- 3. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

LECCIÓN 13. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO

- 1. CONCEPTO
- 2. RÉGIMEN JURÍDICO

Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1 ^a	<p style="text-align: center;">SESIÓN 1^a</p> <ul style="list-style-type: none"> • LECCIÓN 1. EL CONTRATO: NOCIONES GENERALES • LECCIÓN 2. EFECTOS, MODIFICACIÓN, INEFICACIA Y EXTENSIÓN DE LOS CONTRATOS • LECCIÓN 3. INCUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL
2 ^a	<p style="text-align: center;">SESIÓN 2^a</p> <ul style="list-style-type: none"> • LECCIÓN 4. LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL • LECCIÓN 5. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA • LECCIÓN 6. LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES
3 ^a	<p style="text-align: center;">SESIÓN 3^a</p> <ul style="list-style-type: none"> • LECCIÓN 7. EL CONTRATO DE PERMUTA • LECCIÓN 8: EL ARRENDAMIENTO DE COSAS. (Regulación del Código civil) • LECCIÓN 9. EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS
4 ^a	<p style="text-align: center;">SESIÓN 4^a</p> <ul style="list-style-type: none"> • LECCIÓN 10. ARRENDAMIENTO DE OBRA • LECCIÓN 11. EL CONTRATO DE MANDATO
5 ^a	<p style="text-align: center;">SESIÓN 5^a</p> <ul style="list-style-type: none"> • LECCIÓN 12. EL CONTRATO DE MEDIACIÓN O CORRETAJE. LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA • LECCIÓN 13. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO • DUDAS

b) Alumnos on line: durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE-ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Lectura detenida por parte de los alumnos de los materiales y documentación facilitados por el profesor para cada tema. Se aconseja dividir el temario en 5 bloques y abordar el estudio de cada uno de ellos en cada una de las 5 semanas en las que se extiende la docencia. Los materiales se suministran en la plataforma virtual.
- 2) Para los alumnos presenciales exposición por parte del profesor, en las dos horas de clase teórica programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el contenido del cronograma expuesto anteriormente.
- 3) Planteamiento de las dudas que correspondan en las clases presenciales y/o a través del Aula virtual.
- 4) Realización de las pruebas on line encomendadas que valorarán la asimilación de conocimientos sobre parte del temario sobre la que versen. El calendario de pruebas on line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.
- 5) Realización del examen presencial escrito en las fechas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios.

Para todos los alumnos se recomienda encarecidamente acceder a la plataforma de enseñanza virtual de la asignatura con regularidad para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como a la web del curso (<http://www.cursoafincascalca.es>)

5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización de la prueba se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido **una calificación mínima de 3 puntos sobre 10**. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

- De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.
- De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.
- De 7 a 8,9 puntos: Notable.
- De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de "Bien".

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

6. BIBLIOGRAFÍA

Últimas ediciones (aparecen normalmente en septiembre)

- Rodrigo Bercovitz Rodríguez Cano: *“Manual de Derecho Civil. Tomos correspondientes a Obligaciones y Contratos.* Ed. Bercal. (Última edición)
- Xavier O’Callaghan: *“Compendio de Derecho Civil”.* Tomos correspondientes a Obligaciones y Contratos. Ed. Dijusa. (Última edición)
- Carlos Lasarte: *“Principios de Derecho Civil”.* Tomos correspondientes a Obligaciones y Contratos. Ed. Trivium. (Última edición)
- Ángel Carrasco Perera (Dir). *Lecciones de Derecho Civil: tomos correspondientes a Obligaciones y Contratos.* Ed. Tecnos. (Última edición)