

La partición convencional tiene carácter contractual, por lo que serán de aplicación las normas de los contratos en todo aquello que no tenga una regulación específica en materia de sucesiones. Al objeto de la partición deberán aplicársele, por tanto, las normas que rigen los contratos, de modo que ha de entenderse que la cosa determinada no es sinónimo de cosa individualmente concretada, sino que basta con que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo acuerdo entre los coherederos.

Por último, señalar que la jurisprudencia se muestra siempre partidaria de aplicar el principio de conservación de la partición, en la medida de lo posible, respetando el criterio restrictivo de nuestro ordenamiento jurídico a la hora de admitir pretensiones de invalidez de las particiones.

RESUMEN

SUCESIÓN HEREDITARIA: PARTICIÓN

Análisis crítico de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la partición de la herencia. La jurisprudencia remarca la necesidad de respetar el criterio restrictivo de nuestro ordenamiento jurídico a la hora de admitir pretensiones de invalidez de las particiones. En la partición convencional existe objeto cuando hay cosa determinada, aunque no esté individualmente concretada.

ABSTRACT

HEREDITARY SUCCESSION: PARTITION

Critical analysis of Supreme Court case law on the partition of estates. Case law emphasizes the need to respect the restrictive criterion of Spanish law when accepting allegations of partition invalidity. In conventional partition, there is an object when there is a thing at issue, even if the thing is not individually specified.

1.5. Obligaciones y Contratos

EXISTIENDO CONTRATO, NO PUEDE ACUDIRSE POR LAS PARTES A BASAR SUS OBLIGACIONES EN LA LEY

por

ISABEL MORATILLA GALÁN
Licenciada en Derecho

La principal fuente de las obligaciones y al mismo tiempo una de las instituciones fundamentales del Derecho Civil es el contrato. Nuestro Código Civil no da un concepto de contrato, pero de sus preceptos se deduce la idea que del mismo tiene.

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de una u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. La doctrina deduce de esta norma que el contrato es un negocio jurídico bilateral, si bien no se identifica con los negocios jurídicos bilaterales. Dentro de esta clase de

negocios se caracteriza porque el acuerdo de voluntades en su origen dimana de partes con intereses opuestos, o al menos distintos, dándose siempre una oposición o disparidad de intereses cuya satisfacción se pretende con el consentimiento contractual y la finalidad respectivamente pretendida por los interesados.

El Código Civil considera al contrato como fuente de las obligaciones. La función del contrato como fuente de obligaciones y la de la ley, en combinación con la voluntad de las partes, se refleja en la STS de 11 de marzo de 1966, según la cual, existiendo contrato, no puede acudirse por las partes a basar sus obligaciones en la ley, tal como decíamos al dar título a nuestro estudio. Y es que la imperatividad del contrato resulta impuesta por el ordenamiento jurídico. El contrato crea normas particulares para regular las relaciones obligatorias entre los contratantes; sin embargo, lo acordado puede imponerse coactivamente a los contratantes, si éstos voluntariamente no se someten a ello, por lo tanto, no se afirma que el contrato sea una ley, pero sí que las obligaciones nacidas del mismo obligan como las que la ley impone.

La fuerza obligatoria del contrato (1) deriva de la voluntad concurrente de las partes inspirada en el principio *pacta sunt servanda*, en aras del valor y eficacia de lo libremente pactado, en servicio de la seguridad jurídica, de público interés para el mantenimiento del orden social, y también del orden privado, que se basa en la eficacia de las relaciones que ligan a los ciudadanos. La fuerza obligatoria del contrato en comparación con la obligatoriedad de las leyes es corroborada, desde un punto de vista negativo, en el artículo 1.260 del Código Civil; y, sobre todo, en el artículo 1.256 del mismo cuerpo legal, al no dejar la validez y el cumplimiento de los contratos al arbitrio de uno sólo de los contratantes (2). En caso de litigio son los Tribunales de instancia los que determinan el alcance de la obligatoriedad de los contratos, tanto de lo expresamente pactado como de las consecuencias de lo convenido que han de deducirse conforme a la buena fe, al uso y a la ley, ya que también a estas consecuencias se extiende aquella obligatoriedad, tal y como dispone la STS de 20 de octubre de 1969.

El artículo 1.091 del Código Civil trata de determinar cuándo el contrato y la totalidad de su contenido es vinculante para los que en él intervienen. Así, disposiciones posteriores al Código Civil han establecido algunas normas al respecto, como la interpretación de las condiciones generales negociales, según la Ley General de Consumidores y Usuarios de 19 de julio de 1984, y la de las Condiciones Generales de los Contratos, de 13 de abril de 1998, con la derogación de algunas de sus normas decretada por Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Disposición Derogatoria única, 2.15.^º).

Principio fundamental es la observancia de la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones y contraprestaciones, lo que, entre otros supuestos, excluye las cláusulas que otorguen a una de las partes la facultad discrecionalmente el contrato, excepto, en su caso, las reconocidas al comprador en las modalidades de venta por correo, a domicilio o por muestrario. En este orden de cosas, el artículo 10 de la Ley de Consumidores y Usuarios citada, introducido por la Ley de Condiciones Generales de los Contratos de 1998, declara la nulidad

(1) Así lo manifiestan, entre otras, las SSTS de 2 de noviembre de 1965, 9 de octubre de 1971 y 26 de enero de 1981.

(2) En este sentido declara la STS de 16 de diciembre de 1963, que se refiere a la validez y al cumplimiento esencial del contrato y no menos a meros accidentes del mismo que sí pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas, condiciones y estipulaciones en las que se aprecie el carácter abusivo. También la Disposición Adicional 1.^a de esta última ley enumera exhaustivamente las cláusulas abusivas, haciendo hincapié en que el carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa. La vinculación contractual en la última ley mencionada se reduce a los contratos civiles. No obstante, respecto a la interpretación, cuando exista contradicción entre las condiciones generales y las condiciones particulares específicamente previstas para el contrato, prevalecerán éstas sobre aquéllas, salvo que las condiciones generales resulten más beneficiosas para el adherente que las condiciones particulares, de tal forma que las dudas se resolverán a favor del adherente.

En este orden de cosas, una manifestación de especialidad moderna en el ámbito de la vinculación contractual de Derecho Privado es la que regula la Ley de 21 de noviembre de 1991, sobre Protección de los Consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos mercantiles. Esta Ley trata de llenar un vacío en la contratación privada disipando las dudas existentes en torno a la vinculación contractual entre las partes. A través de la referencia a esta Ley se ve que la misma es creadora de obligaciones propiamente legales, pero sin olvidar que la voluntad de las partes es la que da origen al contrato, hay libertad de conclusión del contrato, pero sus efectos se regularn coactivamente en gran parte por la ley. El ámbito de aplicación de esta ley es, sin desdecir la norma del precepto que estudiamos, el artículo 1.091 del Código Civil, principalmente el contrato de compraventa de bienes muebles celebrado sin reflexión previa por parte del consumidor.

Una particularidad importante a lo que acabamos de exponer y que da a estos contratos un carácter formal es que el contrato o la oferta contractual deberá formalizarse por escrito en doble ejemplar, acompañarse de un documento de revocación e ir fechados y firmados de puño y letra del consumidor, y para confirmar el retraso en el comienzo de la obligatoriedad de lo pactado se exige que el documento contractual haya de contener, en caracteres destacados e inmediatamente encima de lugar reservado para la firma del consumidor, una referencia clara y precisa del derecho de éste a revocar el consentimiento otorgado y a los requisitos y consecuencias de su ejercicio. La novedad de unir al contrato escrito un documento denominado de revocación que se entregará al comprador revela un gesto de protección de la parte que se presume económicamente más débil para liberarla de una inadecuada vinculación obligacional, si bien en la práctica puede resultar disuasoria de contratar para el vendedor. Este formalismo exigido no sólo afecta a la perfección del contrato, sino además a la oferta contractual y a los efectos del contrato, que pueden verse invalidados por el juego que se regula de la revocación por parte de comprador y la infracción de estas normas coactivas confiere al consumidor la facultad de anular el contrato, facultad de la que carece el vendedor a menos de que existe incumplimiento exclusivo por parte del consumidor, teniendo éste derecho al reembolso de los gastos necesarios y útiles que hubiera realizado en la cosa, pero se prevé como norma especial el supuesto de imposibilidad de devolver la prestación por parte del consumidor.

Del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley de 1991 responderán solidariamente el empresario, por cuya cuenta se actúa, y el mandatario,

comisionista o agente que haya actuado en nombre propio. También se declara la irrenunciabilidad de los derechos conferidos al consumidor, no obstante, se entenderán válidas las cláusulas contractuales que sean más beneficiosas para el consumidor. Como en supuestos análogos en que existe una parte contractual que se presume más necesitada de protección, esta norma declara la irrenunciabilidad de las normas más beneficiosas para el consumidor.

La fuerza obligatoria del contrato deriva de la voluntad concurrente de las partes, se basa en la eficacia de las relaciones que ligan a los ciudadanos, tal como manifiesta la STS de 9 de octubre de 1981.

El artículo 1.091 del Código Civil contiene una norma sancionadora del principio de autonomía de la voluntad y respeto y obediencia a los pactos, así lo mantiene la STS de 9 de julio de 1986. Los contratos han de cumplirse a tenor de los mismos, siendo únicamente válida la renuncia si no perjudica a terceros, como dispone la STS de 5 de octubre de 1986.

La voluntad contractual constituye la ley particular de los contratantes, pero nunca dicha voluntad puede configurar un negocio jurídico al margen de la ley general, en este sentido se pronuncia la STS de 29 de septiembre de 1996. El incumplimiento, para que produzca efectos resolutorios, exige que revista carácter básico o esencial y no que sea un mero incumplimiento de una obligación o complementaria, esto es lo que refleja la STS de 3 de diciembre de 1996. El deudor debe cumplir su obligación, pues si la incumple incurre en responsabilidad contractual, pero si al actuar causa un daño ajeno al estricto ámbito del contrato, este acto ilícito generará una nueva obligación que es la de reparar dicho daño, así lo dispone la STS de 22 de julio de 1997.

Por último, hemos de decir, que las SSTS de 5 de junio, 23 de octubre, 20 de marzo y 21 de julio de 1993, 22 de junio de 1996, 8 de julio de 1998 y 10 de octubre de 2000, han mantenido que el mencionado artículo 1.091, al establecer la fuerza vinculante que para las partes tienen los contratos, presenta un carácter genérico que le priva de la posibilidad de apoyar por sí, como vulnerado, el recurso de casación y, además la STS de 24 de noviembre de 2003 dispone que, procede su aportación por sí solo sin armonizarse y apoyarse en artículos más específicos que para caso concreto contienen el Código Civil.

CONCLUSIONES

El artículo 1.091 del Código Civil, objeto de análisis, contiene una norma sancionadora del principio de autonomía de la voluntad y respeto y obediencia a los pactos, y está unido en una regulación de la parte general de las obligaciones que ha de compaginarse con otros aspectos de la misma. Los contratos sólo generan obligaciones personales para exigirse respectivamente los contratantes las obligaciones que mutuamente contraten y para que nazca el derecho real es indispensable que medie tradición o entrega en alguna de sus diversas formas. La voluntad concurrente de las partes es la determinante de la fuerza obligatoria del contrato, por lo que nada impide que puedan ellas mismas notificar cualquier estipulación del convenio. Este precepto no establece una regla de interpretación del contrato, sino que se refiere a la fuerza obligatoria del mismo, que ha de cumplirse según su tenor. Esta expresión no alude a una forma de interpretación de lo pactado, sino que implica y presupone que antes de cumplirse el contrato ha de ser interpretado según las reglas atinentes a los mismos.

RESUMEN

OBLIGATORIEDAD DE LOS CONTRATOS

La ley es fuente única de responsabilidad extracontractual, si existe pacto al respecto, el consentimiento prestado y las cláusulas en que se refleja la fuente de las obligaciones a cumplir. La ley sólo actúa en sentido negativo y de prevención o positivo o complementario, en cuanto ha de tenerse en cuenta para fijar las consecuencias de lo pactado. La imperatividad del contrato no descansa en la voluntad de los contratantes, sino que resulta impuesta por el ordenamiento jurídico.

ABSTRACT

OBLIGATORY NATURE OF CONTRACTS

The law is the sole source of extra-contractual liability, if there are agreed-to terms, consent and clauses reflecting the source of the obligations to be discharged. The law only acts in the negative or prevention sense or the positive or complementary sense when it has a role to play in establishing the consequences of the agreed-to terms. The imperative nature of a contract does not rest on the wishes of the parties, but is instead imposed by legislation.

*ADQUISICIÓN DE FINCA DEL ESTADO CON CARÁCTER PRIVATIVO
EN BASE AL EJERCICIO DE UN DERECHO DE ADQUISICIÓN
PREFERENTE DE NATURALEZA LEGAL, EX ARTÍCULO 137.4.F
DE LA LEY 33/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, DE PATRIMONIO
DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:
COMENTARIOS A LA RDGRN DE 8 DE MAYO DE 2008*

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. CONSIDERACIONES GENERALES

Con carácter general el artículo 2.6 de la LH establece que: «En los Registros de la Propiedad se inscribirán los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones Civiles o Eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las Leyes y Reglamentos». Completa esta norma el artículo 4 del RH en el que se indica que serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a la que pertenezcan y, por tanto, los de las Administraciones Públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas.

El régimen jurídico de la inscripción de bienes del Estado está contenido principalmente en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (1).

(1) Fernando ORTEGA GIRONÉS define el Patrimonio de las Administraciones Públicas como «un conjunto de bienes y derechos de variada naturaleza que les pertenece a cada una, y que pueden estar sujetos a un doble régimen de carácter jurídico-público,