

LEGISLACION Y NORMATIVA

Legislación Inmobiliaria

Referencias a otros textos legales en la L.A.U.

En estas páginas se incluyen los artículos de otras leyes a los que se hace referencia en la Ley de Arrendamientos Urbanos .

CODIGO CIVIL

Artículo 90.

El convenio regulador a que se refieren los artículos 81 y 86 de este Código deberá referirse, al menos, a los siguientes extremos:

- A) La determinación de la persona a cuyo cuidado hayan de quedar los hijos sujetos a la patria potestad de ambos, el ejercicio de ésta y el régimen de visitas, comunicación y estancia de los hijos con el progenitor que no viva con ellos.
- B) La atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar.
- C) La contribución a las cargas del matrimonio y alimentos, así como sus bases de actualización y garantías en su caso.
- D) La liquidación, cuando proceda, del régimen económico del matrimonio.
- E) La pensión que conforme al artículo 97 correspondiere satisfacer, en su caso, a uno de los cónyuges.

Los acuerdos de los cónyuges, adoptados para regular las consecuencias de la nulidad, separación o divorcio serán aprobados por el Juez, salvo si son dañosos para los hijos o gravemente perjudiciales para uno de los cónyuges. La denegación habrá de hacerse mediante resolución motivada y en este caso los cónyuges deben someter a la consideración del Juez nueva propuesta para su aprobación, si procede. Desde la aprobación judicial, podrán hacerse efectivos por la vía de apremio.

Las medidas que el Juez adopte en defecto de acuerdo, o las convenidas por los cónyuges, podrán ser modificadas judicialmente o por nuevo convenio cuando se alteren sustancialmente las circunstancias.

El Juez podrá establecer las garantías reales o personales que requiera el cumplimiento del convenio.

Artículo 96.

En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden.

Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno y los restantes en la del otro, el Juez resolverá lo procedente. No habiendo hijos, podrá acordarse que el uso de tales bienes, por el tiempo que prudencialmente se fije, corresponda al cónyuge no titular, siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección.

Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial.

Artículo 1124

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos.

También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.

Artículo 1518

El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

1.º Los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Artículo 1563

El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Artículo 1564

El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Artículo 1566

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

LEY HIPOTECARIA

Artículo 34

El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Artículo 56

Será Juez competente para conocer de los pleitos a que dé origen el ejercicio de las acciones de toda clase, aquél a quien los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente.

Esta sumisión sólo podrá hacerse a Juez que ejerza jurisdicción ordinaria y que la tenga para conocer de la misma clase de negocios y en el mismo grado.

Artículo 1.570

El juicio de desahucio se sustanciará por los trámites establecidos para los verbales con las modificaciones contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 1.571

El actor redactará la demanda con sujeción a lo prevenido en el artículo 720, acompañando la copia o copias que en él se previenen.

Artículo 1.572

Presentadas las papeletas, el Juez mandará convocar al actor y al demandado a juicio verbal, señalando al efecto día y hora, que no podrán alterarse sino por causa alegada, y que el mismo Juez estime.

Dicho día deberá ser dentro de los seis siguientes al de la presentación de las papeletas; pero mediando siempre tres días por lo menos entre el juicio y la citación del demandado.

La cédula de citación para la comparecencia, se extenderá a continuación de la copia de la demanda, que será entregada al demandado en la forma prevenida en el artículo 722.

Artículo 1.573

La citación se hará al demandado en su persona. Si no pudiere ser habido después de dos diligencias en su busca, con intervalo de seis horas, se le dejará en su casa la cédula citándole para el juicio, la cual se entregará al pariente más cercano, familiar o criado mayor de catorce años que se hallare en la casa, y no encontrando a nadie en ella, al vecino más inmediato.

Al mismo tiempo se entregará la copia simple de la demanda al demandado o a la persona a quien se deje la cédula de citación.

Artículo 1.574

Si no se encontrare el demandado en el lugar del juicio, o no tuviera en él su domicilio, se entenderá la citación con su representante, constituido por medio de poder; si no lo tuviere, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca; y si tampoco la hubiere, se librárá el oportuno exhorto u orden para citarlo, al Juez del pueblo de su domicilio o residencia.

En este último caso, el Juez señalará el término suficiente, atendidas las distancias y dificultades de las comunicaciones para la comparecencia al juicio verbal. Este término no podrá pasar de un día por cada 30 kilómetros, sin que el total para la comparecencia pueda exceder de veinte días.

Artículo 1.575

En los casos a que se refiere el artículo precedente, se apercibirá al demandado, al

hacerle la citación, de que no compareciendo por sí o por legítimo apoderado, se declarará el desahucio sin más citarlo ni oírlo.

Artículo 1.576

Cuando el demandado no tenga domicilio fijo, y se ignore su paradero, se hará la citación en los estrados del Juzgado para que comparezca al juicio verbal, bajo el apercibimiento que prescribe el artículo anterior.

Artículo 1.577

Si el demandado que estuviere en el lugar del juicio, no compareciere a la hora señalada, se le volverá a citar en la misma forma, para el día inmediato apercibiéndole al practicar esta diligencia si fuere habido, y si no en la cédula que se le dejare que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desahucio y se procederá sin más citarlo ni oírlo, a desalojarlo de la finca. Esta segunda citación no se hará a los ausentes.

Artículo 1.578

Si no compareciere el demandado que se hallare en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el Juez dictará sentencia inmediatamente, declarando haber lugar al desahucio, y apercibiendo de lanzamiento al demandado, si no desaloja la finca dentro del término correspondiente de los señalados en el artículo 1596.

Artículo 1.579

Concurriendo las partes al juicio verbal, expondrán en él por su orden lo que a su derecho conduzca y formularán en el acto toda la prueba que les convenga. Admitida la que se estime pertinente, se practicará dentro del plazo fijado por el Juez, que no podrá exceder de doce días.

Cuando la demanda de desahucio se funde en la falta de pago del precio estipulado, no será admisible otra prueba que la confesión judicial, o el documento o recibo en que conste haberse verificado dicho pago.

Artículo 1.580

Al día siguiente de practicada la prueba, se unirá a los autos, y el Juez citará a las partes para la continuación del juicio verbal en el inmediato, en el que las oirá, o a la persona que elijan para hablar en su nombre, extendiéndoles acta de ello.

Artículo 1.581

El Juez, dentro de los tres días siguientes al de la terminación del juicio verbal, dictará sentencia, decretando haber o no lugar al desahucio, y apercibiendo en el primer caso al demandado de lanzamiento si no desaloja la finca dentro de los

términos establecidos en el artículo 1596.

Esta sentencia se notificará al demandado en su persona, o por cédula, si residiere en el lugar del juicio. En los demás casos se notificará en estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciera en su persona.

Artículo 1.582

La sentencia llevará consigo, según se declare haber lugar o no al desahucio, expresa condenación de costas al demandado o al demandante.

Artículo 1.583

La sentencia será apelable en ambos efectos para ante la Audiencia Provincial, pudiendo interponerse apelación, dentro del tercer día, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 733 y siguientes.

Si la apelación se hubiera interpuesto por el demandado, el Juez no admitirá el recurso si no hubiere cumplido lo que se previene en el artículo 1566.

Artículo 1.584

Admitida la apelación, se remitirán los autos, en el día siguiente, a la Audiencia Provincial.

LEY DE ARBITRAJE

Artículo 1

Mediante el arbitraje, las personas naturales o jurídicas pueden someter, previo convenio, a la decisión de uno o varios árbitros las cuestiones litigiosas, surgidas o que puedan surgir, en materias de su libre disposición conforme a derecho.