

ÍNDICE

LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL DE LA VIVIENDA Y SU PROYECCIÓN PENAL: ESPECIAL REFERENCIA A LOS FENÓMENOS OKUPA Y MOBBING INMOBILIARIO. Javier Hernández García. Magistrado	11
I. La ubicación constitucional de la vivienda, como objeto específico de protección	13
II. El derecho de acceso a la vivienda, como objeto de protección constitucional	17
III. La protección constitucional del derecho de acceso a la vivienda, en las relaciones entre particulares	20
IV. El derecho a la no injerencia y al uso pacífico de la vivienda, como objeto de protección constitucional	23
V. La protección penal de la vivienda, como respuesta constitucional secundaria.....	29
1. Especial referencia al delito de ocupación pacífica de viviendas e inmuebles que no constituyen morada ...	38
2. Especial referencia al <i>mobbing</i> inmobiliario	45
PROBLEMÁTICA PROCESAL ACTUAL EN MATERIA DE PROCESOS ARRENDATICIOS Y DE PRECARIO. Isabel Giménez García. Profesora de Derecho Procesal. Universidad de Barcelona	55
I. Procesos arrendaticios, de precario y de recuperación de la posesión. Concepto, presupuestos y naturaleza de los mismos	58

1. Procedimiento de desahucio por falta de pago y por expiración del término. Naturaleza.....	58
2. Procedimiento para la protección registral de los derechos reales (art. 41 Ley Hipotecaria en relación con el art. 250.1.7 LEC). Naturaleza.....	60
3. Proceso de tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute (el antiguo interdicto de retener y recobrar la posesión). Naturaleza.....	62
4. Procedimiento de desahucio por precario. Naturaleza.....	64
5. Reflexión respecto a los procesos.....	66
II. Problemática procesal actual en materia de procesos arrendaticios y de precario.....	70
1. Situación de indeterminación del demandado.....	70
2. La cuantía en el procedimiento de desahucio.....	72
3. Citación en la finca de autos en los supuestos de desahucio por falta de pago. Citación edictal en los supuestos de desahucio por falta de pago y precario; especial referencia a los supuestos de indeterminación del demandado.....	73
4. La justicia gratuita y los procesos arrendaticios y de precario.....	76
5. Fallecimiento del arrendatario y subrogación.....	78
6. La interposición de la demanda de desahucio por falta de pago o expiración de término por persona distinta al dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca. Especial referencia a la figura del Administrador de fincas.....	81
7. La acumulación de acción de reclamación de cantidad en el proceso de desahucio por falta de pago. Naturaleza del procedimiento: sumario o plenario. ¿Reconvención? La consignación para apelar en el supuesto de que se apelen únicamente los pronunciamientos relativos a la reclamación de cantidad.....	83
8. Los efectos de la enervación y no correspondencia con los efectos que producen otras formas de terminación del proceso. Citaciones y precauciones.....	90

9. La aceptación de la condonación por el arrendatario en los supuestos de acumulación al juicio de desahucio por falta de pago de la acción de reclamación de rentas. La sentencia.....	94
III. Bibliografía.....	95
LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DE RECHOS DE LOS CONSUMIDORES. Pedro González Poveda. Magistrado Emérito del Tribunal Supremo.....	
I. Generalidades.....	99
II. La responsabilidad por daños en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	101
1. Naturaleza jurídica de la responsabilidad por daños en la edificación.....	101
2. Responsabilidad por hechos ajenos.....	104
III. La acción de responsabilidad.....	108
1. Presupuestos.....	108
A) Edificio.....	108
B) Daños materiales.....	111
2. Legitimación activa.....	114
A) Propietarios.....	114
B) Terceros adquirentes.....	115
3. Legitimación pasiva.....	115
A) El constructor.....	116
B) El promotor.....	117
C) Técnicos intervinientes en la construcción.....	118
a) El proyectista.....	119
b) El director de obra.....	119
c) El director de la ejecución de la obra.....	121
4. Litisconsorcio pasivo necesario.....	121
5. Plazo de garantía.....	122
6. Prescripción.....	124
7. Coexistencia y reserva de otras acciones civiles....	126
IV. Garantías.....	127
ALGUNAS CUESTIONES SOBRE LAS RESPONSABILIDADES EN LA CONSTRUCCIÓN. Jesús Estruch Estruch. Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Valencia.....	
	133

I. Consideraciones previas	136
II. La responsabilidad individualizada o solidaria de los intervinientes en el proceso constructivo	141
1. La situación en la jurisprudencia recaída sobre el art. 1.591 del Código Civil.....	142
A) La concurrencia de diversos vicios constructivos causantes de la ruina: responsabilidad mancomunada y responsabilidad solidaria.....	145
B) Falta de prueba de la causa de la ruina: aplicación de la responsabilidad solidaria.....	151
C) Consecuencias de los criterios jurisprudenciales sobre la responsabilidad individualizada o solidaria.....	153
a) Posibles actuaciones procesales del demandante y de los demandados. El llamado derecho de repetición.....	153
b) Inadmisibilidad de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario	157
2. La regulación de las responsabilidades solidarias o individualizadas en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	162
A) La individualización de la responsabilidad por hecho propio o por hecho ajeno.....	162
B) La responsabilidad solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	164
III. Agentes intervinientes en la construcción.....	169
1. Tipología de los promotores inmobiliarios	173
2. Concepto jurisprudencial de promotor inmobiliario..	175
3. Los problemas de delimitación de la figura del promotor: los mandatarios del dueño de la obra y los falsos mandatarios (las entidades de gestión inmobiliaria).....	176
4. La cuestión en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	183
IV. La Disposición Adicional Séptima de la Ley de Ordenación de la Edificación: la notificación de la demanda a los agentes que hubiesen intervenido en el proceso constructivo	187

1. Utilidad de la norma: evitación de las llamadas acciones de repetición y de la existencia de sentencias contradictorias	192
2. Dudas interpretativas de la Disposición Adicional Séptima: la condena en costas.....	165
EL DERECHO DE LOS CONSUMIDORES ANTE LA ADQUISICIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA. ESPECIAL CONSIDERACIÓN A LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA. Francisco Javier Angelina González. Presidente del Consejo de Consumidores y Usuarios	203
I. Régimen jurídico	206
II. Reclamaciones y consultas	207
III. Principales motivos de reclamación.....	208
IV. La vivienda como bien de uso común y generalizado..	209
V. Concepto de consumidor	210
VI. Derechos del consumidor en la compraventa de viviendas. El derecho de información.....	212
1. Identidad de la vivienda	213
2. Calidad de la vivienda.....	214
3. Precio y forma de pago	214
4. Entrega de la vivienda.....	216
5. Información sobre uso y conservación de la vivienda..	217
6. Otras informaciones	218
VII. La compra de una vivienda y las condiciones generales de la contratación	219
VIII. Cláusulas abusivas. Concepto	220
1. Cláusulas abusivas en relación con el precio.....	221
2. Cláusulas abusivas en relación con el plazo de entrega.....	222
3. Cláusulas abusivas sobre imputación de gastos y pagos.....	222
4. Cláusulas abusivas sobre exclusión de responsabilidad del profesional	223
5. Otras cláusulas abusivas.....	224
IX. Contenidos del contrato de compraventa. Requisitos ..	224

1. La prestación de las garantías por las cantidades entregadas a cuenta del precio.....	224
2. Referencia a los arts. 1.280.1.º y 1.279 del Código Civil.....	225
X. Efectos jurídicos de la publicidad en la compraventa de vivienda.....	226
XI. La intermediación inmobiliaria	228