

TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

EL CONTRATO

Concepto: es la fuente más importante del Derecho de obligaciones (art. 1089: las obligaciones nacen de la ley, los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia) y es una de las instituciones más relevantes del D° civil. Se regula en el Título II del Libro IV: arts. 1254–1314. no hay ningún artículo que defina el concepto de contrato. De los arts. 1089, 1091 y 1254 se desprende que el contrato consiste en un acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes.

Art. 1254: el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras o dar alguna cosa o prestar algún servicio (Rel. con 1088).

La doctrina española basándose en el contenido de los artículos, define el contrato como un acuerdo de voluntades de dos o más personas por el que se crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas de contenido patrimonial (obligaciones)

El contrato en cuanto constituye un acuerdo de voluntades con efectos jurídicos es un negocio jurídico bilateral que genera obligaciones entre las partes que lo celebran. Se caracteriza por actuar la voluntad de cada parte en consideración a un interés opuesto o diferente del que impulsa a la otra y precisamente se ponen de acuerdo para conseguirlo (realizar, modificar o extinguir una obligación). En principio no se exige una forma para que el contrato produzca sus obligaciones; una vez que el acuerdo de voluntades se exterioriza mediante el consentimiento, surge el contrato generando obligaciones ley para las partes contratantes (art. 1091: las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos). De esta forma, el contrato constituye una norma de origen privado garantizada por el poder público que ordena y vincula las conductas de las partes contratantes estableciendo derechos y obligaciones entre ellos que pueden exigirse coactivamente, si las partes voluntariamente no se someten a ellos.

Contrato como negocio jurídico: el contrato es el medio más eficaz para el intercambio de bienes y servicios. Es un negocio jurídico bilateral donde existe un acuerdo de voluntades coincidentes de las personas que consienten en obligarse para obtener los más diversos fines de la vida económica. Para ello es necesario previamente saber qué es y cómo se articula el negocio jurídico.

El negocio jurídico no está recogido explícitamente en el CC; que surge como una categoría abstracta introducida por la doctrina sobre distintas figuras y contenidos que aparecen en el código, los cuales, sin recibir la denominación de negocio jurídico coinciden con su fundamento y estructura. El CC alemán sí que tiene una regulación del negocio jurídico, por ello, se facilita la construcción de esta figura para los diferentes ordenamientos que carecen de su tratamiento específico.

Elementos necesarios del negocio jurídico:

Primeramente, dentro del ámbito social constantemente se producen hechos que pueden ser jurídicamente irrelevantes o pueden tener repercusión jurídica porque el Derecho lo establece así. Estos hechos se llaman hechos jurídicos porque están constituidos por un hecho capaz de producir una consecuencia jurídica. A su vez los hechos jurídicos pueden clasificarse en naturales (son acontecimientos de la naturaleza donde no interviene la voluntad humana) y voluntarios (tienen su origen en la voluntad libre y consciente de las personas), se les llama actos jurídicos, que pueden ser en sentido estricto (la persona lo realiza de forma voluntaria pero los efectos que se derivan los establece la ley) y declaraciones de voluntad (actos cuyos

efectos jurídicos serán aquellos que los interesados establecen, de manera que sus autores van a configurar las consecuencias jurídicas que se deriven del acto) negocio jurídico.

HECHOS

ð Jurídicamente irrelevantes

ð Jurídicamente relevantes (hechos jurídicos)

ð Naturales

ð Voluntarios actos jurídicos (lícitos o ilícitos)

ð En sentido estricto

ð Declaraciones de voluntad negocio jurídico

Desde otro punto de vista los actos jurídicos pueden clasificarse en lícitos e ilícitos, ambos producen efectos jurídicos, aunque de forma diferente: los lícitos son actos conforme al Derecho (fines tutelados por el ordenamiento jurídico) y los ilícitos son contrarios al Derecho, y por lo tanto son sancionados por el ordenamiento jurídico con pena o ineficacia.

Concepto de negocio jurídico: es una declaración de voluntad (acto jurídico) a la que el Derecho reconoce el poder de originar determinados efectos jurídicos que son queridos por quienes lo celebran, según las partes que intervienen en el negocio jurídico, esto se puede clasificar en unilaterales (cuando la declaración de voluntad procede de una sola parte), plurilaterales (cuando son dos o más partes las que intervienen) y bilaterales si hay sólo dos partes.

El contrato y la autonomía de las partes: según De Castro el negocio jurídico es la máxima expresión de la autonomía de la voluntad de la persona porque confiere el poder para gobernar sus propios asuntos y atender a la satisfacción de sus necesidades. El principio de autonomía de voluntad tiene su manifestación más característica en la libertad contractual. En base a ello, todo individuo con capacidad de obrar puede contratar cuando, como y con quien quiera. El principio de autonomía de voluntad está en el art. 1255: los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Este principio implica que las partes tienen total libertad para celebrar o no un contrato, establecer los pactos y condiciones que estimen convenientes para atender a sus intereses, adoptar la forma contractual que crean más conveniente y poder establecer los efectos que se deriven del contrato sin que la ley pueda sustituir la voluntad manifestada de los contratantes. De esta manera, mediante el consentimiento, 2 sujetos pueden quedar obligados según los pactos, cláusulas y condiciones que quieran establecer. En definitiva, la autonomía de la voluntad es el máximo exponente de la libertad contractual para regular sus propios intereses sin que el ordenamiento jurídico intervenga directamente porque se considera que la voluntad de las partes expresada en un contrato será siempre lo más adecuado y justo para los interesados ya que de forma contraria no se obligarían.

Límites del principio de la autonomía de la voluntad: ley, moral y orden público (art. 1255), art. 1102: la responsabilidad por dolo se exige siempre, y el art. 1116. I: las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa.

Estas normas son imperativas que marcan los límites de la autonomía.

Actualmente, el principio de voluntad de la voluntad está perdiendo la fuerza que tenía porque cada vez hay un mayor intervencionismo estatal en el ámbito de la contratación, siempre con el fin de proteger a la parte

más débil; también pierde fuerza cuando se pierde total o parcialmente la libertad de celebrar un contrato, y esto ocurre con la aparición de nuevas figuras contractuales que configuran los contratos forzosos.

Clasificación de los contratos: se atiende a distintos criterios de agruparlas según los caracteres comunes de los contratos. Con la clasificación se pretende establecer un orden que permita agrupar al contrato dentro de un tipo determinado. Siempre con el fin de saber qué régimen jurídico deberá aplicar, pues según qué clase sea, le serán aplicables distintos efectos jurídicos.

- **Contratos unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos:** esta distinción se establece atendiendo a la naturaleza del vínculo que producen los contratos. Hay que tener en cuenta que el contrato es siempre un negocio jurídico bilateral porque requiere un acuerdo de 2 ó + personas para su nacimiento, por lo tanto *la diferencia se refiere no al número de partes que intervienen en el contrato sino al número de obligaciones que de ellas nacen*. Son unilaterales los contratos que establecen obligaciones sólo para una parte. Una parte es acreedora y la otra es deudora. Ej.: donación. Son bilaterales o sinalagmáticos los que crean obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes. La cualidad de acreedor y deudor concurren en ambas partes. Cada parte es acreedor y deudor al mismo tiempo. Ej.: compraventa. Desde el punto de vista práctico esta distinción tiene importancia que se pone de manifiesto en los artículos 1100, 1124 y 1466CC porque según se trate de contratos unilaterales o bilaterales las consecuencias que de ellos se derivan son distintas.
- **Onerosos o gratuitos:** según la finalidad que persiguen. Los onerosos son contratos donde cada parte pretende obtener una ventaja mediante una equivalencia o compensación: cada una de las partes ha de recibir una prestación de la otra. Ej.: arrendamiento: el arrendador obtiene dinero a cambio de que el arrendado disfrute de algo. Se pueden clasificar en conmutativos (se celebran determinándose las prestaciones desde un principio y de forma cierta e invariable) y aleatorios (se celebran sin determinar una o ambas prestaciones de forma cierta e invariable porque se hace depender en cuanto a su ejecución o cuantía de la suerte o del azar. Ej.: apuestas art. 1790. Son gratuitos cuando uno de los contratantes proporciona al otro una ventaja sin recibir nada a cambio. Ej.: donación.
- **Contratos consensuales, reales y formales o solemnes:** aquí se atiende a los requisitos que se necesitan para la perfección del contrato. Son consensuales los que se perfeccionan con el acuerdo de voluntades consentimiento (compraventa). Son reales los que además del consentimiento necesitan para perfeccionarse la entrega de la cosa objeto del contrato. Ej.: donación. Son formales o solemnes aquellos que además del consentimiento exigen para su perfección y obligatoriedad una forma especial de celebración, puede ser sólo la forma escrita o la escritura pública. Ej.: donación de bienes inmuebles. Art. 633 exige escritura pública.
- **Contratos típicos y atípicos:** se diferencian según su regulación legal. Son típicos los que tienen regulación específica en la ley (compraventa, arrendamiento) y atípicos los que no tienen una regulación legal y han sido creados por la libre iniciativa de las partes debido a las nuevas necesidades y usos sociales, cuya admisibilidad y validez es discutible en virtud del principio de autonomía de la voluntad. Pueden ser puros (carecen de regulación absoluta legal) y mixtos (combinan elementos de diferentes contratos típicos).

Nuevas categorías contractuales: son propias del Derecho moderno que se caracterizan por su peculiar manera de construirse y además por la debilitación que suponen del principio de la autonomía de la voluntad contractual. En estas clases el concepto de contrato como un acuerdo de voluntades libremente pactado quiebra en favor de una de las partes contratantes, quien de forma unilateral establece todas o algunas de las condiciones del contrato sin permitir que intervenga la otra parte a la cual sólo le queda aceptar o rehusar la celebración del contrato. Otras veces es la ley quien de forma imperativa establece todas o algunas de las condiciones del contrato. Estas categorías tienen su justificación en la contratación en masa: en el elevado número de contratación que sobre determinados bienes y servicios. Se realizan en las sociedades avanzadas. Al ser tan alto el número de contratación sería prácticamente imposible, lento y complicado atender a ciertas necesidades sociales mediante la contratación individualizada con cada uno de los sujetos interesados. Ej.: contrato de suministro de luz.

En esta forma de contratación una de las partes *siempre* se encuentra en una situación más débil que la otra que es la que ofrece un contrato masificado e ineludible. Ej.: en el contrato de la luz el débil es el cliente y el fuerte la compañía. Para evitar abusos por parte de la parte fuerte cada vez existe un mayor control legislativo sobre estos contratos y prueba de ello es la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 19 de julio de 1984 (LGDCU). Esta ley exige en el art. 10 para las condiciones generales la *buena fe* y el *justo equilibrio de las prestaciones*, así se ejerce un control legal para evitar aquellos abusos que contengan las condiciones generales de contratación en masa y que perjudique a la parte débil.

Tipos de nuevas categorías de contratos:

- Contratos de Adhesión: el contenido viene impuesto por una parte contratante limitándose la otra a manifestar su aceptación o rechazo al mismo. Generalmente se confeccionan unilateralmente en un impreso formulario donde constan redactadas las condiciones del contrato. Además se insertan una serie de espacios en blanco para hacer constar los datos personales de los sujetos que prestan su consentimiento. Ej.: contrato de suministro de luz
- C. normados: se llaman también reglamentados o dictados: los otorgantes deberán contratar ajustándose a las directrices establecidas por la ley. Aquí la ley va a intervenir para proporcionar al particular una serie de garantías que difícilmente podría obtener este particular con un sistema de libertad absoluta. Ej.: contrato de seguro. No son obligatorios, para el caso de que se celebre, su contenido deberá ajustarse a los dictados normativos.
- C. normativos: (derecho mercantil) regulan la celebración de futuros contratos. Constituyen un convenio que regula cómo deberá celebrarse un futuro contrato, bien entre las partes, bien entre las partes y terceros. No es la ley sino los particulares los que a través de un convenio establecen las condiciones de futuros contratos. Ej.: contrato de tarifa.
- C. forzosos: en ellos una de las partes se ve obligada a celebrarlos por imperativo legal. Esto sucede con la obligación de contratar un seguro para circular en un vehículo de motor.
- C. electrónicos: (debido a la incidencia de las nuevas tecnologías en el derecho privado) en sentido amplio pueden reputarse los celebrados por medios electrónicos. En sentido estricto son los que se celebran mediante el uso de ordenadores a través de una red telemática consistiendo tal diálogo en la transmisión electrónica de datos y documentos. Según la legislación española (Ley de Servicios de la Sociedad de Información y del Comercio Electrónico – LSSICE) de 2002: es un contrato electrónico todo contrato en el que al menos la aceptación se transfiere por medio de equipos electrónicos de tratamiento y almacenamiento de datos conectados a una red de telecomunicaciones. Hay que diferenciar entre comercio electrónico directo y comercio electrónico indirecto según el modo de ejecución del contrato: en el comercio electrónico directo los contratos se celebran y ejecutan electrónicamente y en el comercio electrónico indirecto se celebran electrónicamente pero se ejecutan por otra vía (compra por Internet). Características: reducción de costes, facilidad de comprar para la partes, celeridad y eliminación de las distancias espaciales. Pero suscita desconfianza por la falta de seguridad problemas acerca de la autoría, contenido, confidencialidad y la existencia del mensaje electrónico. Estos problemas no se pueden resolver con mecanismos jurídicos tradicionales y es necesario rellenar las lagunas con elementos normativos de carácter parcial como son el Real Decreto Ley 14/1999 de 17 de septiembre sobre firma electrónica, Real Decreto Ley 1906/1999 de 17 de diciembre por el que se aprueba la contratación telefónica o electrónica con condiciones generales y la Ley de Servicios de la Sociedad de Información y Comercio Electrónico (LSSICE) 34/2002 de 11 de julio.

Predisposición del contenido contractual: Ley 7/1998 de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación: abarca dos fenómenos partiendo siempre de la existencia de cláusulas predisuestas e impuestas por una de las partes contratantes: 1. Cláusulas no negociadas individualmente: contratación de adhesión. 2. Las cláusulas no negociadas individualmente pero que además son redactadas con la finalidad de ser incorporadas en una pluralidad de contratos a celebrar por quien la ha predispuesto e impuesto contratos de adhesión. Ambos fenómenos han sido contemplados por LSCGC (ley sobre condiciones generales de contratación). La regulación de esta ley tiene 2 aspectos diferenciados relativamente que son límites en la

libertad contractual: 1. parte del concepto de condiciones generales tal y como vienen definidos en el art. 1 LCGC: cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes con independencia de la autoría material de las mismas de su apariencia externa o de cualesquiera otra circunstancia habiendo sido redactados con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos. Destinatarios: el predisponerte dentro de su actividad profesional y el adherente (persona física o jurídica). 2. Concepto de cláusula abusiva entendido por la definición del art. 10.1.c) bis de LGDCU: (los destinatarios son sólo los consumidores): las cláusulas abusivas son aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causan en perjuicio del consumidor un desequilibrio importante de derechos y obligaciones de las partes.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

VICIOS EN LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO

Para que haya plena eficacia el contrato debe reunir unos elementos que según la doctrina se clasifican en esenciales, naturales y accidentales:

- Esenciales: sin ellos el contrato no existe, por tanto tienen que acompañar al contrato sin que puedan ser suprimidos por las partes. sin el consentimiento, objeto y causa. Art. 1261 CC: no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1º: consentimiento de los contratantes. 2º: objeto cierto que sea materia del contrato. 3º: causa de la obligación que se establezca.
- Naturales: normalmente acompañan a todo contrato, si bien, las partes pueden de común acuerdo alterarlos o suprimirlos por no ser indispensables para la existencia del contrato. Ej.: obligación de saneamiento en compraventa.
- Accidentales: sólo existen cuando las partes los agregan expresamente para modificar o limitar sus efectos: condición, término y modo: CC: condición y término en los arts. 1113 y ss y 1125 y ss. Modo: artículos de la sucesión (arts. 797 y 798) es la limitación accesorio que puede incorporarse a ciertos contratos, constituye una carga que se añade al negocio jurídico y que ha de soportar la persona que resulte favorecida en el mismo. Ej.: donación, el modo ha de ser entendido como la carga que debe soportar el gratificado por una liberalidad por voluntad del donante.

Elementos esenciales: generalmente la forma de celebración del contrato no es un elemento esencial para su existencia, sólo será requisito esencial la forma por disposición legal o acuerdo de las partes si se establece de forma expresa. Ej.: en donación de bienes inmuebles la forma es un requisito esencial, art. 633CC.

Consentimiento: es indispensable para la existencia y validez del contrato. Es el común acuerdo de las partes sobre la celebración del contrato, que contiene su reglamentación y se proyecta sobre todos los elementos que lo integran; siendo el contrato un negocio jurídico bilateral requiere para su perfección plena coincidencia de voluntades: art. 1262.1CC El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. El consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades que han de manifestar libremente las partes expresando su intención de obligarse sobre el contenido del contrato que celebran. Expresión del consentimiento: la voluntad debe expresarse al exterior con el fin de que sea conocida por la otra parte contratante y sobre esto pueda llegarse a un acuerdo que integra el consentimiento contractual; la expresión puede ser expresa (signos orales, escritos) o tácita (se deduce o se infiere del comportamiento de las partes).

El silencio en el consentimiento: hay distintas teorías: 1. El que calla otorga. 2. La que niega todas las trascendencias al silencio. 3. Jurisprudencia: tratamiento de un consentimiento tácito.

Validez del consentimiento: es necesario que se preste por una persona que sea capaz y que la manifestación de voluntad para contratar no esté viciada (que se realice de forma libre y consciente).

Capacidad para consentir: art. 1263 CC: no pueden prestar consentimiento: los menores no emancipados ni los incapacitados se conecta con el art. 200 CC (son causas de incapacitación las enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o psíquico que impidan a la persona gobernarse por sí misma.) porque habrá algunos casos en los que será en la sentencia de incapacitación la que diga los actos que puede realizar un sujeto. Según Díez Picazo son capaces para contratar todas las personas a las que la ley no declare expresamente incapaces para ello.

La capacidad para contratar coincide con la capacidad de obrar, pero la incapacidad para contratar no debe confundirse con las prohibiciones de contratar porque los casos de incapacidad para contratar que señala el art. 1263 CC tienen carácter subjetivo y se refieren a circunstancias concurrentes en el sujeto y que le impiden contratar con cualquiera. Por el contrario, las prohibiciones de contratar se refieren a la posibilidad de celebrar contratos con determinadas personas o respecto de determinados bienes, tienen carácter relativo (art. 1459.1) mientras que la incapacidad tiene carácter absoluto.

Vicios del consentimiento: defectos que puede sufrir la voluntad interna en su proceso de formación. El consentimiento ha de ser prestado de forma libre, consciente y voluntaria por tanto no debe estar afectado por ningún hecho ni circunstancia que incida en la determinación de la voluntad de los contratantes de manera que les haga consentir de una forma equivocada. Art. 1265 CC: vicios: será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.

Voluntad interna y declarada: los vicios de la declaración

La divergencia entre la voluntad interna y la voluntad declarada: para que la voluntad tenga relevancia jurídica es preciso que se exprese al exterior mediante una declaración para que esa voluntad sea conocida por la otra parte contratante y se integre en el consentimiento contractual. Desde esta perspectiva se habla de *voluntad internamente formada y declaración de la misma*. La doctrina señala que ambas constituyen dos fases de un mismo fenómeno. Pueden surgir problemas cuando hay una discrepancia entre una y otra; la cuestión a resolver es si en ese caso debe prevalecer la voluntad interna o la voluntad declarada. Si estimamos preferente la voluntad interna procederá declarar la nulidad del negocio cuando no se corresponda con la declaración, en este caso se protege al que ha padecido el vicio o defecto. Si por el contrario se da preferencia a la declaración nos encontramos en que una persona queda ligada por una relación contractual que realmente no ha querido porque internamente quiere otra cosa. Para superar las consecuencias que puedan surgir de ambos criterios empieza a surgir una línea intermedia que atiende más al problema práctico y que además valora los intereses en juego y valora los comportamientos de las partes contratantes. Para ello se tiene en cuenta la *responsabilidad de aquel que emite la declaración de voluntad discrepante, que se mide con parámetros de diligencia* y por otra parte se tiene en cuenta la *confianza razonable que esa voluntad suscita en la otra parte apreciada conforme a la buena fe*. En este sentido, se mantiene como cuestión de principio la preferencia de la voluntad interna que cede, sin embargo, frente a la declarada. Cuando esa discrepancia es imputable al declarante y razonablemente se ha creado una confianza en la otra parte sobre la voluntad negociada.

Reserva mental: es la divergencia consciente entre el querer interno del sujeto y la manifestación de ese querer. O también es una discrepancia entre voluntad interna y declarada causada de manera unilateral y consciente por aquel que emite la declaración de voluntad de forma que expresa algo que no quiere. Con arreglo al principio de protección de la confianza y de la buena fe, esta reserva mental es inoperante frente al otro contratante.

Simulación: es una divergencia entre la voluntad interna y la declarada pero a diferencia de las anteriores viene causada por acuerdo de ambas partes contratantes. Ese acuerdo no se manifiesta al exterior y se crea una apariencia de contrato. Existen 2 declaraciones: la simulada (simulación absoluta – se exterioriza) y la disimulada (simulación relativa – puede consistir en el acuerdo de no celebrar ningún contrato. Ej.: aparenta una compra venta cuando realmente se celebra una donación). La simulación no se soluciona como un supuesto de discrepancia entre la voluntad interna y la declarada, sino que se regula a través de la causa de los

contratos (arts. 1275–1276 CC).

En cualquier caso las dos partes contratantes están legitimadas para el ejercicio de acción de nulidad del contrato simulado. Pero según la jurisprudencia no puede demandarse la nulidad del negocio disimulado salvo que sea nulo per se.

Vicios del consentimiento: son los defectos que puede sufrir la voluntad interna en su formación. El consentimiento ha de ser prestado de forma libre, consciente y voluntaria: no afectado por un hecho que incida en la determinación de la voluntad de los contratantes de manera que le hagan consentir de forma equivalente, coaccionadamente art. 1265 CC: será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo. En realidad un vicio del consentimiento no supone la nulidad absoluta o la inexistencia del contrato celebrado, lo que hace es facultar al perjudicado para ejercitar una acción de impugnación o de anulabilidad. También, un contrato que esté afectado de un vicio del consentimiento podrá subsanarse mediante la confirmación (309 CC) de ese contrato hecha por la persona que manifestó su declaración de voluntad viciada. Vicios:

Error: falso conocimiento de la realidad o de un hecho que al afectar a la formación de la voluntad provoca que la persona preste su consentimiento sobre algo distinto de lo que realmente quiere error vicio. Error obstativo: no influye en la formación de la voluntad del sujeto, si no en su declaración. Error de derecho que consiste en el desconocimiento de una disposición normativa que incide sobre el contrato: art. 6.1 CC.

Art. 1266 CC: para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo. II. El error sobre la persona sólo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiere sido la causa principal del mismo. III el simple error de cuenta sólo dará lugar a su corrección. De aquí se desprende que cualquier tipo de error no invalida el consentimiento, si no que es necesario un error relevante o esencial ha de ser un error que incida en la voluntad de una persona de tal forma que si hubiese sabido la verdad no hubiese prestado su consentimiento. La jurisprudencia mantiene que además el error debe ser excusable, una exigencia que se funda en la idea de que no se debe proteger a aquel que no lo merece por su conducta. También para que el error invalide el consentimiento deberá ser un error no imputable al contratante que lo ha sufrido de manera que cuando el contratante lo hubiera podido evitado con diligencia normal, el error no será excusable, sino inexcusable. CC: si el error recae sobre la persona sólo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiese sido la causa principal del mismo. Art. 1266.III CC: el error de cuenta no provoca invalidez del contrato sino sólo da lugar a su corrección.

Violencia: art. 1267.I CC: hay violencia cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible. Más que voluntad viciada hay una ausencia de consentimiento porque la declaración de voluntad libre y consciente para contratar ha sido sustituida por una fuerza irresistible que ha sido la única causa determinante para prestar el consentimiento. El CC atribuye a la violencia iguales efectos que a los demás vicios del consentimiento, por tanto no será nulo o inexistente el contrato celebrado con este vicio, sino que será anulable porque una vez cese la violencia el perjudicado podrá ejercitar la acción de anulabilidad para invalidar el contrato. (Art. 1301 CC).

Intimidación: art. 1267.II CC: hay intimidación cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona, bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes. III. Para calificar la intimidación debe atenderse a la edad y a la condición de la persona. Por tanto, la intimidación es un vicio del consentimiento que requiere 2 cosas: 1. una amenaza como anuncio de un mal inminente, grave e injusto. 2. la creación de un Estado racional y fundado de temor como consecuencia de la amenaza proferida. Para calificar la intimidación según el CC, debe atenderse a la edad y a la condición de la persona porque no todas las personas pueden ser intimidadas de la misma forma. En la intimidación siempre deberá atenderse a la consideración subjetiva de la persona que recibe la amenaza para valorar el índice de gravedad necesario para crear ese temor que señala el art. 1267 CC. La amenaza puede

provenir del otro contratante o de una 3ª persona. Se deduce del art. 1268 CC: la violencia o intimidación anularán la obligación, aunque se hayan empleado por un tercero que no intervenga en el contrato. Art. 1267.IV CC: el temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no anulará el contrato es el temor reverencial.

Dolo: art. 1269 CC: hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho. Supone la realización de un acto antijurídico de forma consciente y voluntaria. Dolo = mala fe. El contrato con dolo es nulo o anulable.

Es un vicio del consentimiento basado en la mala fe de una persona engañando a otra para que preste su consentimiento, por tanto, lo que se persigue provocar con el dolo es un error intencionado (propósito de engañar) sobre las condiciones en que realmente se va a contratar. A diferencia de la violencia e intimidación, con el dolo no se actúa sobre la libertad del otro contratante, sino sobre el conocimiento porque con el dolo se produce un engaño. Jurisprudencia: puede haber dolo cuando el comportamiento de una parte contratante consista en una conducta reticente del que calla o no advierte debidamente a la otra parte. Clases de dolo: art. 1270 CC: para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes. II. El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios.

- Dolo grave: el engaño es la causa determinante que da lugar a la celebración del contrato.
- Dolo incidental: cuando hay engaño, pero no constituye la causa de la celebración del contrato, aunque sí puede haber facilitado su conclusión.

Para que el dolo vicie el consentimiento y produzca la nulidad de los contratos tiene que ser grave y no haber sido empleado por las partes, porque cuando el dolo es recíproco se produce una compensación de culpas y no es tenido en cuenta. El dolo incidental sólo obliga al que lo ha empleado a indemnizar daños y perjuicios.

El objeto del contrato: es el 2º requisito esencial del 1261 CC para el contrato.

Se regula en los arts. 1271–1273.

Art. 1271 CC: I. Pueden ser de objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, aun las futuras. II. Sobre la herencia futura no se podrá sin embargo, celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división d un caudal y otras disposiciones particionales, conforme a lo dispuesto en el art. 1056. III. Pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres. Además, pueden ser objeto los derechos y las deudas, incluso una obligación de no hacer. Castany: el objeto de todo contrato será la obligación que por él se constituye. Díez Picazo: el objeto puede ser todo bien susceptible de valoración económica que corresponda a un interés de las partes.

Arts 1272 y 1273 CC son los requisitos: posible, lícito, determinado o determinable.

Art. 1272 CC: No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles.

Art. 1273 CC: El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes.

El art. 1272 CC se refiere a la imposibilidad física para que la entrega de una cosa o la realización de un servicio pueda ser objeto del contrato. No obstante, puede ser que las cosas que siendo inexistentes en el momento de la celebración del contrato puedan llegar a existir en el futuro. La imposibilidad puede ser total

(alcanza a todo el objeto del contrato) o parcial (cuando recae sólo sobre una parte del contrato), originaria (cuando se da en el momento de constituirse el contrato) o sobrevenida (cuando el contrato es firme pero antes de su cumplimiento deja de existir).

Licitud: no pueden ser objetos de contrato las cosas que estén fuera del comercio de los hombres, ni los servicios que sean contrarios a las leyes o las buenas costumbres (art. 1271 CC) se trata de imposibilidad legal para ciertas que ciertas cosas o servicios sean objeto de contrato.

Determinado o determinable: el objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie o determinable sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes. Esa determinabilidad puede dejarse al arbitrio de un 3°. Esto se basa en el art. 1447 y 1690 CC.

La causa del contrato: (muy importante) (3° requisito esencial para la existencia de los contratos) es un elemento que justifica su celebración. La causa sirve para identificar el contrato celebrado y cumple una función de control de la licitud de los contratos. Constituye el fin esencial de los contratantes al celebrar el Contrato. Es decir, es la razón o motivo principal por el que se celebra el contrato. Es el porqué del contrato.

El CC no contiene un concepto de causa, pero se refiere a ella en los arts. 1274 a 1276CC, para su aplicación a las distintas categorías de contratos.

Art. 1274 CC: en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor.

En los contratos onerosos nadie contrata sin buscar un equivalente a aquello que uno se obliga a dar o hacer. La causa de los contratos gratuitos es favorecer al otro, no se busca equivalente. En los contratos remuneratorios la causa es el servicio o beneficio que se remunera. Estos contratos son aquellos donde se trata de recompensar un servicio que se ha prestado anteriormente. Para Morales estos contratos no constituyen una categoría especial de contratos distintos de los onerosos y de los gratuitos porque si la prestación, el servicio o el beneficio que mediante el contrato se remunera es exigible, entonces constituye un contrato oneroso. Por el contrario, si se trata de un servicio o beneficio por el cual la otra parte no puede judicialmente exigir retribución, al remunerarlo se realiza una liberalidad.

1275 y 1276 CC: requisitos de la causa.

1275 CC: los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o la moral.

1276 CC: la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en la otra verdadera y lícita.

Requisitos:

- La causa ha de existir porque los contratos sin causa no producen efectos. No obstante, aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita, mientras el deudor no pruebe lo contrario (art. 1277 CC). Supuesto de inexistencia de causa: cuando un contrato se celebre con simulación absoluta.
- Ha de ser verdadera porque la expresión de una causa falsa da lugar a la nulidad del contrato siempre que no se pueda probar que ese contrato está fundado en otra causa verdadera y lícita. Causa falsa: cuando las partes en vez de explicar la verdadera razón del contrato, la callan y expresan otra distinta.
- Ha de ser lícita porque los contratos con causas ilícitas no producen efecto alguno. Ilícita: se opone a las leyes o a la moral. Se presume que es lícita mientras no se pruebe lo contrario.

La forma del contrato: es el medio por el que se exterioriza el contrato dándolo a conocer a los demás. Viene regulada en los arts. 1278 a 1280 CC.

Los contratos pueden celebrarse de palabra o por escrito. A su vez los escritos pueden formalizarse en documento público (autorizados por notario o empleado público competente con las solemnidades que señala la ley) o en documento privado (es otorgado entre las partes sin intervención de notario o funcionario público).

Art. 1278 CC: los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

De este precepto se deduce que nuestro derecho civil tiene un sistema espiritualista: *rige el sistema de la libertad de forma en la contratación*: desde el momento en que existe el consentimiento de los contratantes, el objeto y la causa como requisitos, nace por regla general el contrato.

No obstante la forma en los contratos puede intervenir de dos formas distintas:

- Ad solemnitatem: si no aparece el contrato bajo la forma exigida legalmente, éste no existirá como tal. La forma actúa como requisito esencial para la validez del contrato si por disposición legal se exige una forma específica para expresar la voluntad contractual. Ej.: donación de bienes inmuebles que ha de constar en escritura pública para que sea válida.
- Ad probationem: la forma se considera como un medio para probar que el contrato se ha celebrado. El contrato será válido aunque no se observe este requisito.

Art. 1279 CC: si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para ser efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

Del art. 1279 CC se desprende que la expresión debe constar en documento público que hace el art. 1280 CC. No es un requisito para la validez del contrato pero sí puede serlo para su eficacia porque mientras el contrato no se ajuste a la forma que establece la ley, la parte contra la cual se pide el cumplimiento podrá oponer como excepción que el contrato no consta en forma legal y por tanto carece de eficacia. Éste es el fin que persigue el art. 1279 CC.

Es conveniente remarcar que el requisito de la forma no siempre tiene un carácter necesario, sólo es exigible para los contratos en los que por mandato expreso la forma es un requisito para que el contrato sea válido. La ley puede exigir el cumplimiento de una forma determinada para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato. Entonces la forma es presupuesto de eficacia, no de existencia porque la facultad que se da a los contratantes (art. 1279 CC) de compeler a llenar aquella forma requiere que se hayan dado los requisitos previos necesarios para su existencia para que el contrato tenga eficacia erga omnes.

Jurisprudencia: el art. 1280 no modifica el art. 1279 sino que lo complementa. El art. 1279 confiere a las partes una facultad adicional: además de exigirse mutuamente el cumplimiento de lo convenido, ese contrato se haga de una forma determinada.

FORMACIÓN DEL CONTRATO

Art. 1258 CC: los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

La formación del contrato. Los tratos preliminares: Hasta que no exista concurso entre oferta y aceptación como forma de manifestar el consentimiento de las partes implicadas no hay contrato. En ciertos casos, hasta

llegar ahí suele haber un período previo de tanteos o tratos preliminares en los que las partes dialogan sobre los distintos términos en los que cabrá concluir el contrato.

Tratos preliminares: todos aquellos contactos entre las partes y que son preparatorios de la celebración de un futuro contrato. La ruptura de los tratos preliminares en principio no tienen ninguna consecuencia para las partes porque las partes tienen total libertad para contratar (principio de autonomía de la voluntad – art. 1255 CC).

La doctrina se pregunta si de los tratos preliminares puede surgir responsabilidad para quien los rompe unilateralmente y mantienen que se deberá indemnizar por los daños que esa ruptura haya causado; que se deberá tener en cuenta la responsabilidad de la ruptura cuando se deba a la mala fe de una de las partes (art. 1902 CC – responsabilidad extracontractual).

Responsabilidad precontractual: culpa in contrahendo: hace referencia a la responsabilidad que puede surgir en la formación del contrato como consecuencia de un comportamiento que no se corresponde con la buena fe o vulnera la lealtad debida. El comportamiento desleal contrario a la buena fe en la formación del contrato repercute de forma negativa en el mismo, si bien, de forma diversa, por tanto no es posible un tratamiento unitario. Cuando la conducta desleal desemboca en la celebración del contrato que puede ser nulo o produce una lesión a los intereses de la otra parte o un incumplimiento de la obligación, tiene una regulación específica. Esa conducta desleal a la buena fe puede formar parte de los diversos supuestos que contemplan esas normas determinadas. Por el contrario, en los supuestos que no se llega a la celebración del contrato, nuestro ordenamiento jurídico no tiene una respuesta clara porque se considera que los tratos preliminares no obligan a contratar, por tanto, los sujetos que intervienen en los tratos preliminares pueden desistir de ellos al amparo del principio de autonomía de la voluntad.

Doctrina: sólo cuando la conducta desleal sea contraria a la buena fe cabrá plantearse las posibles consecuencias jurídicas que *en ningún caso puedan consistir en la celebración del contrato*. Se podrá pedir la indemnización de los daños cuando se hayan producido; cuando la ruptura de los tratos preliminares sea injustificada y constituya un supuesto claro de responsabilidad precontractual deberá reunir los requisitos que señala la jurisprudencia (art. 1902): 1. Que se haya creado una situación de confianza sobre la celebración del contrato. 2. Que se rompa injustificadamente la situación de confianza. 3. Que se haya producido un daño. 4. Que exista una relación de causalidad entre el daño y la confianza suscitada.

En cualquier caso, la raíz de la responsabilidad está en el principio de buena fe que informa nuestro ordenamiento jurídico.

Efectos de la responsabilidad precontractual:

En supuestos de ruptura injustificada la regla general es la reparación del interés negativo: los gastos generados por ese comportamiento. Esta responsabilidad no alcanza a los beneficios que hubiese generado el contrato no celebrado ni tampoco a las ganancias que se han dejado de obtener por otra propuesta contractual no cumplida. Esta responsabilidad obliga sólo a los desembolsos que se hubiesen hecho con ocasión del contrato frustrado.

Por otro lado, cuando la conducta desleal sea el incumplimiento de un deber concreto las consecuencias pueden ser diferentes: facilitar la información que se ha emitido o completarla, en su caso. Además se deberá asumir la reparación del daño que se causa.

La perfección del contrato: oferta y aceptación

Oferta: expresión del pensamiento y declaración de voluntad dirigida por una persona a otra con el ánimo de celebrar un contrato. Puede dirigirse a una persona en concreto (A: B) o a varias determinadas (A: B, C, D), o

indeterminadas (anuncios).

Requisitos: que la oferta contenga todos los elementos del futuro contrato, de manera que quede perfeccionado desde el momento en que la otra parte acepte. Por tanto, no son ofertas aquellas declaraciones de voluntad en las que se invita a contratar o a ofrecer porque *toda oferta ha de ser completa y emitida con la intención de obligarse*. La oferta no necesita adoptar una forma determinada para poder formularse. Pero la jurisprudencia exige que la oferta revele el propósito de vincularse contractualmente, que sea completa en relación con el contrato que se va a celebrar y que la oferta sea recepticia porque ha de ser recibida por su destinatario. Una vez se ha emitido la oferta, el destinatario puede aceptarla o rechazarla. También puede rechazarse una oferta y a la vez plantear una contraoferta si se produce algún tipo de variaciones sobre los términos de la oferta que se ha omitido en principio.

Vigencia: (hasta cuando obliga respecto de la persona que la formula) si la oferta es rechazada por el destinatario o transcurre el tiempo establecido por el oferente para su aceptación, el oferente queda liberado; también por la muerte del oferente; pérdida de la capacidad de obrar; cuando la oferta se hace a persona indeterminada el oferente quedará liberado siempre que la revoque con la publicidad suficiente para que los destinatarios puedan conocerla. En cualquier caso, una oferta no puede ser a perpetuidad.

Doctrina: cuando no se señala plazo deberá entenderse vigente la oferta por el tiempo que resulte adecuado atendiendo a los usos y a la naturaleza del contrato.

Aceptación: cuando la oferta ha sido aceptada tiene lugar la perfección del contrato, de aquí la importancia de la aceptación que es otra declaración de voluntad emitida por la persona a quien va dirigida la oferta y en virtud de la cual, esa oferta queda admitida. La aceptación tiene como fin manifestar al oferente la conformidad con los términos de la propuesta. Formas de conformidad: verbal o escrita y expresa o tácita. En cualquier caso, desde el momento en que se produce la aceptación se perfecciona el contrato: el oferente no podrá revocar su oferta porque ya ha quedado obligado.

La perfección del contrato:

Perfección simultánea y sucesiva:

Es simultánea cuando sin solución de continuidad coinciden la oferta y la aceptación. Sucede cuando las partes contratantes están presentes cara a cara en el contrato y cuando estando distantes geográficamente el medio de comunicación utilizado permite dicha simultaneidad. Cuestión distinta es la prueba de esa comunicación o del contenido cuando los sujetos están distantes geográficamente.

Es sucesiva cuando la aceptación no llega de forma inmediata al oferente por el medio de comunicación utilizado. En estos casos surge el problema de determinar el momento en el cual se debe entender perfeccionado el contrato porque hasta que se conozca se puede revocar tanto la oferta como la aceptación. Teorías:

- T^a de la emisión: hace coincidir la perfección del contrato con la declaración de aceptación. Su aplicación puede llevarnos a un resultado injusto si pensamos que la aceptación se produce sin que el oferente lo conozca o haya podido conocerlo con la inseguridad que le pueda reportar.
- T^a de la cognición: hace depender la perfección del contrato de la conducta del oferente porque requiere el conocimiento efectivo de la aceptación.

Ambas teorías son exageradas y como reacción a ellas surgen unas teorías intermedias:

- ◆ T^a de la expedición: parte de la persona del aceptante y atiende al tiempo en que esa aceptación es remitida al oferente, no a la emisión de la aceptación (C. Com)

- ♦ Tª de la recepción: sitúa la perfección del contrato en el ámbito del oferente: la perfección acaece cuando la aceptación es recibida en la esfera de influencia del oferente sin necesidad de que llegue a su conocimiento.

Tanto la jurisprudencia y la doctrina defienden la teoría de la recepción. (Art. 1262 CC).

Lugar de la perfección del contrato:

La determinación del lugar es importante para saber el régimen jurídico que se aplica a un contrato determinado según las normas de derecho internacional; para fijar la competencia judicial territorial en caso de demanda contra personas jurídicas; para la aplicación de una normativa especial que proteja alguna de las partes.

Para el lugar rige el *principio de libertad de los contratantes para fijar el lugar en que deba perfeccionarse el contrato*. Si no hay disposición en este sentido, el lugar será aquel en el que se hizo la oferta (art. 1262 CC).

ð Momento y lugar de la perfección de los contratos en caso de contratación electrónica: (en estos casos las dificultades acrecientan)

Momento: no todos los contratos electrónicos son de perfección simultánea, hay de perfección sucesiva porque existe un intervalo jurídicamente relevante entre la emisión de la aceptación y su conocimiento por el destinatario.

La doctrina señala las ventajas e inconvenientes de acudir a los criterios de recepción y expedición. Destaca que en ocasiones el criterio de expedición puede resultar más favorable para los consumidores (art. 30 Ley de la Sociedad de Información y Comercio Electrónico, que modifica al art. 1262 CC). Entiende que el consentimiento se presta en el momento en que el destinatario de la oferta de contratación emite su aceptación.

Lugar: la doctrina plantea diversas dudas surgidas en torno al momento de perfección. Esas dudas se deben a la dimensión internacional de estas relaciones contractuales. Hay que tener en cuenta el art. 1262 CC, del que se deduce que el contrato se entiende celebrado donde se ha hecho la oferta, pero en la contratación electrónica se complica porque según la doctrina hay una pluralidad de posibilidades: se puede entender que se ha celebrado:

- En el lugar en que el oferente pone en la red o se envía la oferta.
- El lugar en que el oferente tiene su domicilio o residencia habitual.
- Lugar en que se encuentra el servidor en que se almacena.

En cualquier caso, si hay problemas, serán los tribunales en definitiva los que decidan y apliquen alguno de esas tres posibilidades que señala la doctrina.

El precontrato: (contrato preliminar o promesa de contrato) tiene lugar cuando ambas partes contratantes se comprometen a celebrar entre ellas un contrato.

La función práctica deriva de la conveniencia de celebrar un precontrato cuando por falta de precisar datos concretos no sea posible celebrar de momento el contrato o bien pudiendo celebrarlo no se desea hacer todavía.

Es un convenio por el que las partes crean en favor de una de ellas o de cada una de ellas o más (dependiendo de si el contrato es oneroso o gratuito) la facultad de exigir la eficacia inmediata por ellas proyectada. En el precontrato se determina el futuro contrato en todos sus elementos esenciales.

Naturaleza: la doctrina considera como objeto del precontrato un hacer: una actividad personal consistente en prestar el consentimiento para celebrar el contrato prometido. Nuestro ordenamiento jurídico acepta la validez del precontrato como una consecuencia más del principio de libertad contractual (art. 1255 CC).

El precontrato se rige por las normas de los contratos en defecto de norma específica. El CC sólo regula de manera expresa la promesa de vender o comprar y la promesa de prenda e hipoteca.

LA EFICACIA DEL CONTRATO

La eficacia del contrato en general: cuando un contrato se celebra con los requisitos necesarios para su perfección el primer efecto general que aparece es el de su obligatoriedad: el de producir obligaciones entre las partes que lo han celebrado.

Art. 1091 CC: las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. De este precepto se deriva que el contrato es ley, por tanto su fuerza vinculante es máxima entre las partes contratantes.

Además, el art. 1258 CC dice que desde el momento en que se perfecciona el contrato obliga al cumplimiento de lo pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

El contrato no tiene la generalidad de la ley pero entre las partes contratantes tiene la misma eficacia que la ley. *Una vez que se someten a esta ley del contrato, no podrán desligarse unilateralmente de este vínculo.* Art. 1256 CC: la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. establece el principio de irrevocabilidad e inalterabilidad del contrato: ninguna de las partes por sí sola podrá desistir o arrepentirse de un contrato celebrado válidamente porque se atentaría contra el principio de seguridad jurídica. Por ello, la regla general es que los contratos son irrevocables e inalterables. *En caso contrario, la validez o eficacia de un contrato quedaría resentida si una de las partes pudiese desistir o si de su libre voluntad dependiese el nacimiento o extinción de un contrato o de una obligación.* Por tanto, sólo la voluntad común de las partes (mutuo disenso) puede destruir el contrato ya celebrado. Pero hay supuestos excepcionales autorizados por la ley en los que sólo la voluntad de una de las partes sin el consentimiento de la otra puede hacer cesar la eficacia de un contrato: desistimiento unilateral: su aplicación se ve en cada contrato en particular.

La eficacia del contrato entre las partes: la relatividad del contrato:

El art. 1091 CC dota a los contratos de fuerza de ley, sólo entre las partes contratantes. En este sentido, *el art. 1257.1 CC: establece el principio de relatividad de los contratos* (los contratos sólo producen efecto entre las partes los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza o por pacto, o por disposición de la ley).

La eficacia del contrato respecto a terceros:

De la relatividad de los contratos se deriva que los 3os no pueden resultar obligados porque son extraños a la relación contractual. Los herederos podrán llegar a ser partes en el contrato cuando hereden los derechos y las obligaciones del causante (que era el titular) y ocuparán el lugar del mismo. Como el tráfico jurídico es un mundo de relaciones interdependientes, las relaciones que nacen del contrato deben ser respetadas por los terceros ajenos a éste en el sentido de que no pueden lesionar las relaciones.

Contrato en favor de terceros: el principio de relatividad de los contratos impide que los terceros ajenos a una relación contractual puedan verse afectados por ellos. Pero el art. 1257.II dice que si el contrato tuviese alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento siempre que hubiese hecho

saber su aceptación al obligado antes de que haya sido la estipulación revocada. Este precepto establece una excepción al principio general de que los contratos sólo pueden producir efectos entre los otorgantes y sus herederos. (Ej.: seguro de vida: A celebra un seguro de vida con una compañía designando a su esposa como beneficiaria)

La posibilidad de celebrar contratos en favor de terceros no tiene carácter excepcional porque más bien es otra manifestación del principio de autonomía de voluntad para contratar (art. 1255 CC)

Sujetos:

- Promitente: parte obligada a realizar la prestación en favor del tercero.
- Estipulante: el que pacta el beneficio.
- Beneficiario: el que puede reclamar la prestación.

Capacidad: la exigida para el promitente y el estipulante es la de obrar. El beneficiario no es necesario que tenga capacidad de obrar, ni que exista la capacidad de obrar en el momento de celebrarlo. Supuesto de nasciturus: para que el contrato despliegue efectos tiene que nacer.

Aceptación del tercero: no es requisito para que el contrato se perfeccione porque el contrato se perfecciona y es vinculante desde que lo concluyen las partes contratantes, ya que si la aceptación fuese un requisito para la validez del contrato, ese tercero sería parte del contrato y no se podría hablar de contrato en favor de terceros. Por tanto, este contrato se perfecciona desde el momento que lo concluyen las partes contratantes. No obstante, la aceptación del beneficiario es un requisito fundamental para que el contrato despliegue sus efectos: el beneficiario tiene un derecho de crédito y por tanto puede exigir su cumplimiento pero siempre y cuando acepte la estipulación a su favor. La aceptación del beneficiario puede ser expresa o tácita.

Modificación del contrato: en base al principio de inalterabilidad una relación contractual sólo puede ser modificada si existe un acuerdo de las partes contratantes que así lo autorice. principio pacta sunt servanda: los pactos deben ser cumplidos. Se admite por doctrina y por el TS la posibilidad de modificar un contrato en base a la aplicación de una cláusula que se considera implícita en todo contrato aunque las partes no lo mencionan de forma expresa: cláusula rebus sic stantibus (las cosas según las circunstancias). Se podrá solicitar la aplicación de esta cláusula siempre que los contratos sufran alguna alteración imprevista de las circunstancias básicas que motivaron su celebración y que provoquen por un perjuicio grave para alguna de las partes contratantes. Por regla general se aplicará esta cláusula en los contratos cuya prestación deberá realizarse durante un período prolongado de tiempo donde desaparecen por circunstancias inesperadas el equilibrio de las prestaciones que las partes han pactado en un principio. Según Osorio esta cláusula consiste en sostener que en todo contrato, aunque no se pacta, ha de entenderse implícita la cláusula de que el contrato sólo se considerará obligatorio mientras subsisten las circunstancias de hecho en que las partes se encontraban al celebrarse el contrato y que si por el transcurso del tiempo y la alteración de aquellas circunstancias el contrato inicialmente injusto se convierte en excesivamente oneroso para una parte, puede solicitarse la rectificación de lo pactado o bien su anulación.

Requisitos de la jurisprudencia para aplicar la cláusula:

- La existencia de una alteración extraordinaria de las circunstancias iniciales del contrato.
- Que la alteración provoque un desequilibrio importante entre las partes.
- Que la alteración no haya podido ser prevista por los contratantes.
- Que no exista otro medio legal de restablecer la alteración sufrida.
- Que la alteración de las circunstancias del contrato no esté motivada por la actividad culposa de alguna parte.

Cuando concurren los requisitos del TS se puede solicitar que el contrato se revise o bien que se decrete su

rescisión o resolución para los supuestos que no sea posible establecer el equilibrio de ninguna otra forma.

Contrato para persona que se designará: estructura: la celebración de un contrato en el que una parte (estipulante) se reserva la facultad de elegir un 3º para que le sustituya en su posición contractual frente al que quedará unido en la otra parte en el contrato.

El ejercicio de esta facultad se concreta en el acto de elección (electio). El contrato es perfecto desde su celebración y desde ese momento quedan obligadas las partes que lo han celebrado. La electio supone únicamente la sustitución de una parte en un momento posterior, sin que se pueda hablar de la existencia de dos contratos sucesivos porque sólo es uno.

La electio: es el acto por el que el estipulante designa la persona que le sustituye en el contrato y ha de ser comunicado al promitente. Además, para su eficacia se requiere el consentimiento del tercero, el cual se presupone en los casos en que el estipulante actúa por cuenta de otra persona que le ha autorizado (representación).

Esta electio deberá realizarse dentro del plazo que se fije en el contrato, pero puede no fijarse un plazo para el cumplimiento entonces la electio deberá hacerse antes del cumplimiento. Si no hay señalado un plazo para el cumplimiento, la electio deberá hacerse cuando el estipulante sea requerido por el promitente.

Doctrina: admite que pasado un plazo razonable el promitente puede considerar como definitivo contratante al estipulante si no se ha realizado la electio, si no se ha designado un tercero.

LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Concepto y reglas:

Un contrato cuyo contenido refleje claramente cuál es la voluntad de las partes que lo celebran no plantea ningún problema para que produzca plenos efectos. No obstante, esta claridad para plasmar el contenido de un contrato no se da siempre, porque hay ocasiones que quizá por falta de experiencia, descuido o mala fe, las partes celebran contratos cuyas cláusulas no son lo suficientemente claras para saber que pretenden con el contrato. Es entonces, cuando se acude al mecanismo de la interpretación para clarificar el verdadero contenido del contrato y de esta forma, que produzcan los efectos que desean las partes.

Interpretación: procedimiento que trata de descubrir el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato para posibilitar su eficacia. La de un supuesto de hecho y su consecuencia jurídica. Para saber cuál es el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato hay que averiguar con carácter previo *qué es lo que las partes han querido decir o hacer con la celebración de ese contrato confuso*. Para ello están las reglas de la interpretación (arts. 1281–1289 CC).

La doctrina tiene dos teorías fundamentales para una eficaz interpretación del contrato:

- Tª subjetiva: (amparada por el principio de la autonomía de la voluntad). La interpretación de los contratos tiene la única finalidad el averiguar la intención común de las partes buscando el contenido perseguido.
- Tª objetiva: basa la interpretación en el significado que de forma objetiva da el comercio jurídico a lo establecido en el contrato.

CC: Tª subjetiva: siempre busca en primer lugar la intención de las partes al contratar. Accesoriamente también tiene en cuenta el criterio de carácter objetivo para los supuestos en que no sea posible aclarar la verdadera intencionalidad de las partes.

Además, hay que tener en cuenta la buena fe al interpretar los contratos. Su alcance es el de ser la regla del

buen sentido que impone que las declaraciones de los contratantes, en caso de ser dudosas se han de apreciar con un criterio de corrección.

Reglas de la interpretación:

- Art. 1281 CC: si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas. II. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas, aunque esa intención estuviese en oposición con los términos en que el contrato esté redactado. Términos claros: no dejan duda sobre su intención.
- Art. 1282 CC: para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato. Si bien, este precepto no se opone a que se atiendan a los actos anteriores a la celebración del contrato. El artículo significa que en materia de interpretación contractual se puede recurrir a datos fuera del tenor literal del contrato para averiguar cuál es la intención de los contratantes.
- (Art. 1283 CC) Por generales que sean los términos de un contrato, no pueden entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos que los interesados se han propuesto al contratar. nunca se podrá interpretar un contrato introduciendo cosas que no hayan sido previstas por intención de los interesados. También se refiere a la intención común de los contratantes. Es una norma de interpretación totalmente subjetiva.
- (Art. 1284 CC) Cuando alguna de las cláusulas de un contrato admita diversos sentidos deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos. Se realiza una interpretación finalista al buscar un resultado práctico en este procedimiento. Se pone de manifiesto en el art. 1286 CC.
- (Art. 1285 CC) Criterio de atender al conjunto de las cláusulas de un contrato: obligación de interpretar las cláusulas de un contrato relacionándolas entre ellas.
- (Art. 1287 CC) Se tendrán en cuenta los usos y las costumbres del país para interpretar las ambigüedades de los contratos supliendo en éstos la omisión de cláusulas que normalmente suelen establecerse. Los usos pueden tener valor de norma interpretativa cuando sirven para averiguar la verdadera voluntad de las partes. los usos deberán ser probados por quien los alega.
- (Art. 1288 CC) Cuando en un contrato aparezcan cláusulas oscuras nunca deberán favorecer a la parte que haya ocasionado esa oscuridad. Por tanto, es el culpable de esa oscuridad quien tiene que sufrir las consecuencias. Este precepto se aplica cuando no hay posibilidad de averiguar cuál ha sido la voluntad real.
- El art. 1289 CC establece una serie de reglas interpretativas cuando sea imposible resolver las dudas aplicando las reglas anteriores. Si la imposibilidad recae sobre una cláusula que no es esencial del contrato y es gratuito, las dudas se resolverán a favor de la menor transmisión de derecho e intereses. Si el contrato es oneroso, se resolverán buscando la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas recaen sobre el objeto principal del contrato de manera que no podamos saber la intención de los contratantes, el contrato será nulo.

LA INEFICACIA DEL CONTRATO

Invalidez: se sitúa en el plano de la sanción a los contratos que son ilegales o ilícitos porque no se adecuan a las exigencias del ordenamiento jurídico. Es el supuesto de que el contrato adolezca de algún elemento esencial o que el contrato vaya en contra de una norma imperativa que nos lleve a proclamar su nulidad o anulabilidad.

Ineficacia: un contrato no produce los efectos que le son típicos. Causas (dan lugar a distintas figuras jurídicas con un tratamiento y efectos) que enumera la doctrina:

- Cuando falta algún elemento esencial para la formación del contrato haciéndole carecer de una existencia legal, la doctrina habla de inexistencia.
- Cuando el contrato se celebre infringiendo normas de carácter imperativo: nulidad de pleno derecho o

nulidad absoluta.

- Cuando exista un vicio o defecto en los requisitos esenciales del contrato: nulidad relativa o anulabilidad.
- Cuando los efectos del contrato provocan una lesión o perjuicio injusto para alguno de los contratantes o terceros: rescisión.
- Cuando un contrato deje de producir efectos o porque las partes han hecho depender su eficacia de una condición y se ha cumplido o porque la ley para el caso de que los obligados dejen de cumplir lo convenido y atribuya al otro la facultad de resolver el contrato: resolución. (hay que tener en cuenta el art. 1224 CC).

Nulidad: es la sanción más intensa que se puede imponer a un contrato porque desde el principio el contrato nulo no produce ningún efecto. La doctrina discute si hay que distinguir entre la nulidad y la inexistencia. Inexistencia: supuesto más grave de la ineficacia de los contratos. Nulidad: un contrato nulo es aquel que reuniendo los requisitos exigidos por el ordenamiento es ineficaz porque infringe una norma legal imperativa (no juega el principio de autonomía de la voluntad). En un punto de vista práctico no se puede hablar de inexistencia como un concepto jurídico distinto del de nulidad porque la inexistencia y la nulidad tienen un mismo tratamiento jurídico y producen las mismas consecuencias. Por tanto, es superfluo establecer una reglamentación diferenciada porque esta terminología obedece a la confusión que provoca el CC por no hacer una regulación precisa de la ineficacia de los contratos así como confundir distintos grados: art. 1300 y siguientes: nulidad de los contratos, pero se refiere fundamentalmente a la anulabilidad.

Causas: un contrato será nulo cuando le falte algún elemento esencial (art. 1261 CC) o cuando sea contrario a las normas imperativas (incluye la inexistencia). Ej.: una persona le vende a otra algo que no existe ni ahora ni en el futuro (falta de objeto) y la donación de bienes inmuebles que no es en escritura pública (art. 633 CC es imperativo y no se cumple).

Siempre que incurre alguna de las causas de ineficacia contractual la nulidad se produce automáticamente. Se considera que el contrato no existe y no puede producir ningún efecto. Aparentemente, un contrato nulo puede parecer válido y entonces es necesario destruir esa apariencia mediante una declaración judicial, que se obtiene mediante la correspondiente acción de nulidad.

Acción de nulidad: esta acción puede ser ejercitada por las partes contratantes e incluso por cualquier tercero que tenga interés en el contrato celebrado. También el juez puede declarar la nulidad de un contrato de oficio, desde el momento que aprecie esa nulidad. No existe un plazo para la acción de nulidad, ésta se puede interponer en cualquier momento, por tanto, *la acción ni caduca ni prescribe: el transcurso del tiempo nunca va a convalidar un contrato que sea nulo.*

Conversión del contrato: según el art. 1310, las partes pueden convertir un contrato nulo en otro distinto que reúna los requisitos que establece la ley para que pueda tener plena eficacia. Medio jurídico por virtud del cual un contrato nulo que contiene todos los requisitos esenciales y de forma que otro contrato válido puede salvarse de la nulidad quedando transformado en otro contrato que reúne los requisitos. Siempre por acuerdo de las partes.

Una vez se ha declarado la nulidad, las partes están obligadas a restituirse las cosas y el precio que se hubiesen entregado con sus frutos e intereses o su equivalente económico si aquellos se hubiesen perdido.

Anulabilidad: tipo de ineficacia que depende de la acción correspondiente por la persona legitimada produciendo hasta entonces sus efectos normales.

Será anulable (art. 1300 CC) un contrato cuando aun teniendo todos los requisitos necesarios para su existencia adolezca de un vicio o defecto que es susceptible de motivar su ineficacia mediante el ejercicio de una *acción de impugnación que de tener éxito produce la anulación del contrato con fuerza retroactiva* (ej.: A celebra con B un contrato porque B ha empleado violencia para obtener el consentimiento de A.) Este contrato es anulable y produce los efectos hasta que se declare su ineficacia, que deberá ser solicitada por la persona

interesada mediante la correspondiente acción de nulidad. No ocurre igual que en nulidad absoluta donde al protegerse intereses generales el juez la puede apreciar de oficio. Además, puede ser ejercitada por cualquier parte y por 3os. *En la anulabilidad, al protegerse intereses particulares sólo la persona que ha sido víctima de los contratos viciados es la que puede ejercitar esta acción; mientras no se ejerza el contrato seguirá produciendo efectos*, e incluso podrá llegar a consolidarse como plenamente eficaz una vez que transcurra el plazo de impugnación: 4 años.

Causas:

- Vicios del consentimiento (error, dolo, violencia e intimidación).
- La falta de plena capacidad de obrar. Son anulables los contratos celebrados por incapaces de obrar o por personas que tengan una capacidad limitada. Ej.: menor emancipado que para comprar o vender necesita el consentimiento de sus padres, sino, el contrato es anulable. La doctrina discute si los contratos que celebre un menor no emancipado serán inexistentes por faltar el consentimiento o serán anulables. Se inclina por la anulabilidad, pero hay algún autor que dice que se debe distinguir entre los contratos celebrados por un niño afectado de incapacidad natural (6 ó 7 años) ya que es inexistente (nulo de pleno derecho) y los contratos que celebre un menor con capacidad de discernimiento, aunque tenga una incapacidad legal: anulabilidad.
- Los contratos que celebre un cónyuge sin contar con el consentimiento del otro cuando el consentimiento sea necesario

Acción de anulabilidad: dura 4 años. Es plazo de caducidad (no se interrumpe). No hay plazo de prescripción. Puede ser ejercitada por las personas que sean parte en el contrato y no puede ser apreciada de oficio por el juez. El cómputo para el ejercicio de la acción empieza a correr: en los casos de intimidación o violencia desde el día en que hayan cesado; en los casos de error o dolo desde que el contrato se ha consumado; cuando la acción se refiere a los contratos celebrados por menores o incapacitados el plazo empieza a contar desde que sale de la tutela o patria potestad, éstos podrán ser anulados por sus representantes legales. Si la acción se dirige a invalidar el contrato de un cónyuge sin el consentimiento del otro, el plazo empieza a contar desde el día de la disolución de la sociedad conyugal salvo que antes hubiese tenido conocimiento de dicho negocio. Hasta que no se declare judicialmente la nulidad del contrato, será válido y producirá efectos; una vez que se declare su nulidad, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hayan sido materia del contrato con sus frutos y precio con intereses: *se restituye la situación anterior al contrato y se destruye todos los efectos que se han creado hasta entonces*.

La confirmación del contrato anulable: una *declaración de voluntad unilateral realizada por la parte legitimada para solicitar la anulabilidad en la que renuncia al ejercicio de la acción, lo cual, produce el efecto de que el contrato deja de ser anulable y se convierte en válido y eficaz como si jamás hubiese estado afectado por vicio alguno*. Sólo son objeto de confirmación los contratos anulables, no los nulos.

Rescisión: es otra causa que motiva la ineficacia de un contrato válidamente celebrado debido a la lesión o perjuicio que el contrato produce a algún contratante o a 3os.

Supone siempre la existencia de un contrato perfectamente válido, pero debido al perjuicio injusto que provoca a una parte o a 3os la ley permite que pueda deshacerse siempre que no haya otro recurso legal para evitar el daño que provoca y en los casos que expresamente establece la ley (art. 1290 CC). Hay dos tipos de causas (art. 1291):

- Rescisión por lesión:
 - Los contratos que puedan celebrar los tutores sin autorización judicial siempre que las personas o pupilos a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la 4ª parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto del contrato.
 - Los contratos celebrados en representación de los ausentes siempre que éstos hayan sufrido la lesión de

la 4ª parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto del contrato.

- rescisión por fraude:

- el contrato que se celebre en fraude de acreedores y éstos no puedan cobrar de otra forma lo que se les debe.
- Los contratos que se refieran a cosas litigiosas cuando esos contratos hayan sido celebrados por el demandado, sin conocimiento ni aprobación de las partes litigantes o de la autoridad judicial competente.
- Cualesquiera otros contratos que especialmente determine la ley.

Acción rescisoria: tiene un carácter subsidiario (sólo podrá ejercitarse cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio). El plazo de la acción es de 4 años.

La rescisión se diferencia de la nulidad y anulabilidad en que éstas se basan en defectos estructurales del contrato; en la rescisión el contrato no adolece de vicios, pero sus efectos pueden dañar los intereses concretos que el legislador considera relevantes.

LOS CONTRATOS EN PARTICULAR

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Es el contrato más frecuente e importante en el tráfico jurídico y económico. Incluye desde contratos de pequeñas compraventas de diario hasta las grandes transacciones de las empresas.

Las compraventas más importantes suelen ser mercantiles, a pesar de ello, el concepto de compraventa y las obligaciones del comprador y del vendedor están previstas en el CC ya que la gran masa de compraventas es civil. Este contrato es el explicado con más minuciosidad por servir de modelo y de tipo a otros contratos.

La compraventa pertenece a los contratos de enajenación traslativos de la propiedad y el CC nos da su concepto en el art. 1445 CC (por el contrato de compra y venta 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), de este precepto se deducen las características del contrato de la compraventa:

- Consensual: se perfecciona por el mero consentimiento sin que haga falta la entrega de la cosa. Art. 1450 CC: la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. De este artículo se deduce que la compraventa otorga a las partes el derecho a exigir el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas. Para la adquisición del dominio por el comprador se necesita, además del contrato, la cosa vendida.
- Bilateral porque produce obligaciones para las dos partes contratantes. Son obligaciones recíprocas y vinculan a las partes.
- Obligacional: produce obligaciones (entregar la cosa y el precio) pero no transmite de inmediato la propiedad, sino que obliga a transmitirla.
- Oneroso: con contraprestación por ambas partes.
- Conmutativo: cada contratante asume su obligación en atención a la del otro.

Elementos:

• Personales: el vendedor y el comprador, que se obligan a entregar la cosa y el precio respectivamente.

- Capacidad: capacidad de obrar: mayoría de edad. Art. 1457 CC.

- Prohibiciones: son legales, especiales pero específicas para comprar:
- Las que tienen los tutores para comprar los bienes de sus pupilos.
- Los mandatarios no pueden comprar los bienes administran.
- Los albaceas no pueden comprar los bienes que tienen a su cargo.
- Los empleados públicos y funcionarios no pueden comprar respecto de los bienes de su cargo.
- Las autoridades y funcionarios de la Administración de Justicia, abogados y procuradores no pueden comprar respecto de los bienes objeto del litigio ante los tribunales.

ð Reales: la cosa y el precio que según el art. 1445 constituye el objeto del contrato:

- Cosa: puede ser de cualquier clase. Se incluyen también los derechos. Requisitos: posible, lícito y determinado.
- Precio: suma de dinero o un signo que lo represente. Ha de estar determinado. No se puede dejar al arbitrio de un contratante, por tanto, el precio deberá señalarse de antemano. Art. 1449 CC. El CC permite a los contratantes que pacten el procedimiento mediante el cual el precio se determinará posteriormente sin influencia exclusiva de sus voluntades el precio lo puede señalar un 3º siempre y cuando las partes estén de acuerdo.
- arras: al perfeccionarse la compraventa, el comprador suele entregar una suma de dinero en concepto de señal (arras). Art. 1454 CC (si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas). Las arras tienen una finalidad penitencial anexa a la facultad que se otorga a las partes para desligarse del contrato. El criterio jurisprudencial no es favorable a la imperatividad del art. 1454 CC porque antes de su aplicación hay que ver si las partes han querido las arras como penitenciales, confirmatorias o penales. En principio se entenderá que las arras tienen el concepto de anticipo del precio (confirmatorias). Tipos:
 - ♦ Arras confirmatorias: la entrega cumple la función de señal de la celebración de un contrato.
 - ♦ Arras penitenciales: la entrega permite a cualquiera de los contratantes desistir de la ejecución de un contrato ya perfeccionado arriesgándose el que entregó las arras a perderlas y quien las recibió a devolverlas duplicadas.
 - ♦ Arras penales: funcionan en caso de incumplimiento de las obligaciones. Pueden ser exigidas coactivamente. Análogas a la cláusula penal.

ð Formales: rige la libertad de forma: será válida cualquier forma de compraventa. (Art. 1278 CC). Excepciones: art. 1280 CC.

Contenido:

ð Obligaciones del vendedor. Art. 1461 CC: el vendedor está obligado a la entrega y el saneamiento de la cosa objeto de la venta.

Obligación de entregar la cosa: art. 1462 CC: se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Para su eficacia es necesario que el vendedor tenga la posesión de la cosa. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. *La cosa debe entregarse en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato y comprenderá todo lo que se expresa en el contrato con las reglas de identidad e integridad de la cosa vendida.* El art. 1468 CC añade que los frutos que produzca la cosa pertenecerán al comprador desde el día en que es perfeccionado el contrato. Los gastos para la entrega de la cosa debida son por cuenta del vendedor (art. 1465 CC). Según el art. 1455 CC también son por cuenta del vendedor los gastos del otorgamiento de escritura pública. Además el vendedor debe facilitar al comprador los títulos de pertenencia de la cosa o derecho. Estas dos obligaciones son complementarias y

se darán siempre que no haya pacto o estipulación en contrario.

Obligación de saneamiento: definido en el art. 1474 CC: en virtud del saneamiento a que se refiere el art. 1461, el vendedor responderá al comprador: 1º de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida. 2º de los vicios o defectos ocultos que tuviere. Esto significa que el vendedor tiene una responsabilidad en el caso/supuesto de que el comprador sea despojado de la cosa por un 3º con mejor derecho, deberá responder el vendedor y también de la utilidad de la cosa comprada para el uso a que ha sido destinada y por los defectos ocultos que tenga esa cosa. Tipos de saneamiento:

◇ Por evicción: art. 1475 CC I. Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. II. El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato. III. Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor. Si se cumplen los requisitos (privación por sentencia firme, que el derecho sea anterior a la compra y que se notifique la demanda al vendedor) el vendedor será responsable por evicción total o parcial. Para que el comprador pueda proceder por evicción es necesario que se le notifique al vendedor (art. 1481 CC).

Efectos: (art. 1478 CC) restitución del precio de la cosa vendida en el momento de la evicción; todos los frutos que produzca la cosa y daños y perjuicios correspondientes en el caso de mala fe.

Con todo, la responsabilidad por evicción puede aumentarse, disminuirse o suprimirse por pacto entre los contratantes. No se permite, y será nulo, el pacto que exima al vendedor de la responsabilidad por evicción si ha habido mala fe por su parte (art. 1476 CC).

◇ Por vicios ocultos: El vendedor está obligado al saneamiento por defectos ocultos que tenga la cosa vendida. Se regula en los arts. 1484 a 1499 CC. Hay dos conjuntos de normas: 1. las que se aplican a cosas de cualquier naturaleza (arts. 1484 a 1490 CC). 2. las que se aplican a los vicios ocultos de animales y ganados (arts. 1491 a 1499 CC).

Requisitos: 1. existencia del vicio oculto. El defecto que puede tener la cosa no deberá estar a la vista porque si se ven no hay responsabilidad. El art. 1484 CC aclara que cuando el comprador es perito en la materia o por razón de su oficio puede detectar fácilmente en vicios ocultos, el vendedor no será responsable. 2. que el vicio haga inútil a la cosa para el uso destinado o disminuya de tal modo ese uso, que de haber sido conocido por el comprador no hubiese adquirido la cosa o habría pagado menos precio por la cosa.

Efectos: el comprador puede optar por: desistir del contrato devolviendo la cosa y el vendedor devolver el precio; pedir que se rebaje una cantidad del precio proporcional al defecto; si el vendedor conocía los defectos ocultos y no los manifestó al comprador deberá indemnizarle por daños y perjuicios que le causen.

Acción: plazo de ejecución de 6 meses desde la entrega de la cosa.

◇ Por gravámenes ocultos: una propiedad está agravada cuando tiene alguna carga, es decir, *otra persona distinta al dueño o titular tiene un derecho sobre ella, aunque ese derecho sea limitado*. Ej.: hipoteca, servidumbre siempre se da en bienes inmuebles. Doctrina: el gravamen se podrá considerar en evicción o vicios ocultos porque los efectos son semejantes y se le aplica la normativa de los vicios ocultos en lo que no esté expresamente regulado para los gravámenes ocultos. Este saneamiento se da cuando se vende una finca o edificio que esté gravado o que tenga alguna limitación con requisitos del 1483 CC: 1. Que el gravamen sea oculto: no aparente y *que no se mencione* en la escritura de compra ni conste en el registro de la propiedad. 2. Que el

gravamen sea de tal naturaleza que se presuma que el comprador no hubiese adquirido el inmueble de haberlo conocido.

Efectos: el comprador podrá pedir la rescisión del contrato o si lo prefiere, pedir la indemnización correspondiente.

Plazo de la acción: es la rescisoria, un año desde el otorgamiento de la escritura y si no pide la rescisión y pide indemnización, el plazo será de un año desde que conoció el gravamen/limitación.

ð Obligaciones del comprador: el comprador debe pagar

- ◆ El precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa (art. 1500 CC).
- ◆ Los gastos de transporte de la cosa vendida salvo pacto en contrario. (Art. 1465 CC)
- ◆ Los gastos de la 1ª copia de escritura si es bien inmueble y las demás posteriores a la venta.
- ◆ Los gastos de inscripción en el registro de la propiedad, pero se puede pactar.

La doctrina de los riesgos: *cuando la cosa vendida se pierde o daña estando todavía en manos del vendedor y sin su culpa después de haberse celebrado el contrato y antes de ser entregada al comprador, ¿el comprador tiene que pagar el precio o el vendedor no deberá cobrarlo? Eso es sufrir el riesgo. ¿Quién sufre el riesgo? Si tenemos en cuenta el artículo 1124 CC, en caso de pérdida de la cosa debida, el comprador puede exigir la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación del vendedor de entregarle la cosa. Entonces, el riesgo es del vendedor. En la compraventa es distinto: art. 1452 CC: los riesgos los sufre el comprador una vez se ha perfeccionado la venta siempre y cuando la pérdida o destrucción de la cosa sea fortuita y está todavía en poder del vendedor diligente. El riesgo lo sufre el comprador, tiene que pagar el precio aunque no reciba la cosa porque por ley sufre los riesgos. El profesor Cosío opina que los riesgos son soportados, a falta de pacto en contrario, por el contratante en cuyo provecho o comodidad se ha diferido la entrega de la cosa.*

Modalizaciones: son compraventas especiales. Son compraventas con características especiales con regulación específica. Porque intervienen elementos distintos con respecto al objeto, sujeto o a la forma en que se realiza:

- ◆ La venta de derechos: cesión de créditos. Lo que se vende es la propiedad intelectual y la industrial.
- ◆ Compraventa por subasta: venta pública de objetos anunciada por el que ofrezca más precio por él.
- ◆ Expropiación forzosa: se hace por razones de utilidad pública y no es una verdadera venta. Consiste en que la autoridad administrativa priva al particular del objeto mediante una indemnización o justiprecio.
- ◆ Compraventa a prueba o ad gustum.
- ◆ compraventa a plazos de bienes muebles.

Las más importantes son las dos últimas:

ð Compraventa a prueba o ad gustum: (art. 1453 CC) Son ventas hechas a calidad de ensayo o prueba, la condición NO depende del libre querer del comprador. *Objetivamente, por medio del ensayo se comprueba si la cosa tiene o no las cualidades determinantes de la compra.* La condición es futura o incierta y una vez que la prueba ha sido positiva, el comprador carece de la facultad de desistir del contrato. Es una venta de cosas que es costumbre probar o gustar. Es opinión extendida que la condición depende del libre querer del comprador, pero con mejores argumentos se sostiene, de acuerdo con el art. 1115 CC, que si probada o gustada la

cosa resulta ser de la calida expresa o tácitamente convenida, el comprador tiene que aceptar esa compra.

ð Compraventa de bienes muebles a plazos: las ventas a plazos es uno de los puntales de nuestro sistema económico. Este tipo de compraventa es objeto de regulación específica, como protección al comprador y por las incidencias económicas que tiene en el sistema financiero.

En España la 1ª ley fue la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles de 17 de julio de 1965 (LVPBM) que fue derogada por la L 28/1998 de 13 de julio, que es la vigente. A efectos de aplicación de esta ley se entiende por venta a plazos el contrato mediante el cual *una de las partes entrega a otra una cosa mueble corporal y ésta se obliga a pagar por ella un precio cierto de forma total o parcialmente aplazada en tiempo superior a tres meses desde la perfección del contrato.*

Objeto: cosa mueble corporal no consumible e identificable (según la ley se entiende por identificable todos aquellos bienes en los que conste la marca y el número de serie o fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales) o que tengan alguna características distintivas que excluya razonablemente su confusión con otros bienes.

Naturaleza: distinta de la compraventa del CC porque en este tipo de venta la *perfección* se produce cuando concurren los *requisitos generales* y *debe entregarse la cosa al comprador*. Por tanto, *el vendedor contrae la obligación de entregar la cosa como consecuencia de la compraventa en el momento en que se celebra el contrato*. La LVPBM no obliga al comprador a un desembolso mínimo para perfeccionar el contrato. La naturaleza de la ley es imperativa cercera de la autonomía de la voluntad, pero en aras del interés público y de la protección de los compradores.

Contratos excluidos en la L 28/1998:

- ◆ Compraventas a plazos de bienes muebles que se destinen a la reventa al público. Lo excluido son las compras para finalidad de revender, no la reventa.
- ◆ Las ventas ocasionales sin finalidad de lucro. Ej.: rastrillo (institución benéfica).
- ◆ Ventas garantizadas con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento.
- ◆ Contratos de arrendamientos financieros: leasing.

Contenido: la ley 28/1998 impone para su validez la forma escrita en tantos ejemplares como partes intervinientes: contrato formal. El contrato puede contener pacto o estipulación voluntaria pero su contenido viene impuesto por la ley en el art. 7, donde detalla unas estipulaciones de muy variado carácter. La cláusula de reserva de dominio a favor del vendedor no tiene naturaleza obligacional sino potestativa. Sin embargo no es potestativa la prohibición de enajenar o de realizar cualquier acto de disposición del comprador mientras no hay pagado la totalidad del precio sin autorización escrita del vendedor.

La omisión o inexactitud de las estipulaciones del contrato se sancionan por la ley, las sanciones son de naturaleza económica.

La Dirección General de los Registros y Notariado aprueba unos modelos oficiales de contratos en los que se recoge minuciosamente el contenido legal de los contratos de VPBM. Su utilización es imprescindible para que puedan ser inscritos en el Registro de VPBM y así gozar de publicidad y oponibilidad a terceros. *Se debe señalar la validez del pacto por el que*

se condiciona la eficacia del contrato a la obtención de un crédito de financiación siendo mula la estipulación por la que el comprador se obliga en caso de no obtener el crédito, al pago al contado o a otras fórmulas de pago y además se tienen por no puestas las cláusulas por las que el vendedor exija que el crédito para su financiación únicamente pueda ser otorgada por un determinado concedente.

Facultad de desistimiento y pago anticipado del comprador: art. 9 L 28/1998 concede al comprador la facultad de desistir del contrato debiéndola ejercitar en el plazo de 7 días hábiles desde la entrega de la cosa siempre que lo comunique al vendedor y, en su caso al financiador. *Esta facultad es irrenunciable*, excepto en la adquisición de vehículos de motor, donde esta facultad podrá excluirse mediante pacto entre comprador y vendedor o podrá moralizarse de forma distinta a los que prevé la ley. *Una vez ha terminado el plazo de 7 día hábiles, si no hay desistimiento, el contrato surtirá todos sus efectos.* También se le otorga al comprador la facultad de pagar anticipadamente de forma total o parcial el precio pendiente de pago, *sin que en ningún caso se le puedan exigir los intereses no devengados.* Según la ley, los pagos parciales anticipados no podrán ser inferiores al 20% del precio salvo pacto en contrario.

Incumplimiento del comprador: art. 10 L 28/1998 *reconoce al vendedor tanto la acción de cumplimiento del contrato como su resolución. Puede optar entre ambas si el comprador demora el pago de dos plazos o del último de ellos.* Si el vendedor opta por el cumplimiento, podrá reclamar el pago de todos los plazos pendientes de cobro. Si opta por la resolución, las partes deberán restituirse recíprocamente sus prestaciones. Puede pasar que, como el objeto ha sido usado, puede haberse depreciado comercialmente, entonces, la ley fija la indemnización a que tiene derecho el vendedor. El deterioro de la cosa origina el derecho del vendedor a reclamar la indemnización que señale la ley. Según el art. 10 *la demora en el cumplimiento ha de ser interpretado como sinónimo de falta de pago, no de mero retraso.*

Financiación de las ventas a plazos: L 28/1998 incluye en el ámbito de aplicación los contratos de préstamo destinados a facilitar la adquisición de los bienes muebles, corporales, no consumibles e identificables que pueden ser objeto del contrato de venta a plazos. El art. 4 detalla las formas que pueden revestir los contratos de préstamo destinados a adquirir bienes muebles. Hay dos modalidades:

- ◆ Según se financie al vendedor: el prestamista es el que aparece como titular del crédito por el precio aplazado contra el comprador.
- ◆ Según se financie al comprador: el comprador paga al contado con el préstamo y no existe una verdadera venta a plazos porque lo que se aplaza en el tiempo es la devolución del préstamo recibido.

Reserva de dominio y prohibición de disponer: la L 28/1998 tiene como piezas fundamentales estas dos garantías de las obligaciones del comprador.

- ◇ Reserva de dominio: el comprador no adquiere la propiedad del objeto hasta el completo pago del crédito. El vendedor se reserva la propiedad hasta que el comprador la pague totalmente. No es una garantía que la ley establece obligatoriamente, puede pactarse o no pactarse, y si se pacta debe constar en el contenido del contrato. Por tanto, esta garantía es potestativa (no obligatoria).
- ◇ Prohibición de disponer: esta garantía que establece la ley sí es obligatoria, por tanto, debe constar en el documento en que se formule la venta. Según esta garantía el comprador no puede vender o enajenar ese bien en tanto en cuanto no esté totalmente pagado.

Registro de la venta a plazos de bienes muebles: art. 1 L 28/1998 establece que para la oponibilidad a 3os de las reservas de dominio o de las prohibiciones de disponer que se insertan en los contratos, será necesaria su inscripción en el Registro de las Ventas a Plazos de Bienes Muebles. Este Registro esté regulado por la ordenanza de 19 de julio de 1999 del Ministerio de Justicia.

Cumplimiento forzoso: a parte de los procesos que regula la LEC para el cumplimiento forzoso de las obligaciones, la L 28/1998 incluye un proceso especial que ha sido modificado por la LEC 2000. *La finalidad de este procedimiento es que el bien adquirido pueda ser subastado notarialmente, para lo cual el comprador deberá entregarlo voluntariamente al vendedor si no paga la deuda que se le reclama.*

Pactos de la compraventa en general: son las cláusulas que los contratantes pueden añadir a la compraventa. Tienen como *finalidad modificar los efectos de la venta, agregar condiciones o establecer garantías*. Tipos de pactos:

- ◆ Pacto de retroventa: el vendedor se reserva el derecho de adquirir nuevamente la cosa vendida. También se llama retracto convencional. Art. 1507 CC
- ◆ Pacto comisorio: se señala un plazo que de no pagarse el precio al terminar el plazo se resuelve el contrato.
- ◆ Pacto de reserva de dominio: el vendedor sigue siendo el dueño hasta que no se pague completamente el precio aplazado.
- ◆ Pacto al mejor comprador (additio in idem): se señala un plazo dentro del cual, si el vendedor encuentra quien le ofrezca comisiones se deshace la venta.

La doble venta: art. 1473 CC: cuando una misma cosa es vendida por el propietario a dos personas distintas a la vez, el CC determina cuál de los compradores será propietario dando unas reglas para ello: 1. si es cosa mueble será propietario el primero que tome posesión de buena fe. 2. Si es inmueble será propietario 1º el que antes inscriba en el registro de la propiedad el inmueble, 2º si no hay inscripción, el 1º que haya tomado posesión, 3º si no hay ni inscripción ni posesión es el que tenga el título de venta de fecha más antigua. En todos estos casos se tiene en cuenta la buena fe.

EL CONTRATO DE PERMUTA

Concepto y caracteres:

Es el antecedente histórico de la compraventa. Consiste en cambiar una cosa por otra cosa. Actualmente es de escasa importancia práctica.

El art. 1538 CC define la permuta: es un contrato por el cual, cada contratante se obliga a dar una cosa para recibir otra.

Caracteres: contrato consensual bilateral, oneroso y obligacional (o traslativo del dominio).

Regulación y contenido:

Por su semejanza con la compraventa el CC sólo le dedica 3 artículos: arts. 1538 (definición), 1539 (resolución) y 1540 (evicción) y el 1541 que es de cierre: en todo lo que no esté determinado en el CC la permuta se regirá por las normas de la compraventa (las normas de la compraventa son supletorias en lo que no se regula de la permuta).

La diferencia más importante entre la compraventa y la permuta es la existencia o no del precio en dinero. Según el art. 1446 (que es de la compraventa, pero incluye la permuta) si el precio de la venta consiste parte en dinero y parte en cosa se calificará el contrato por la intención manifiesta de las partes. Si no consta la intención se tendrá por permuta si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero y se entiende venta en caso contrario. Por tanto, el objeto de la permuta sólo pueden ser las cosas.

LA DONACIÓN

Concepto y caracteres:

Definición: art. 618 CC: la donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra, que la acepta. (Se enriquece el patrimonio del donatario con el correlativo empobrecimiento del patrimonio del donante.

Naturaleza jurídica: la jurisprudencia y la mayoría de la doctrina consideran a la donación como un contrato. La donación es un contrato (porque necesita de la voluntad de las dos partes: del donante y del donatario) y es unilateral (sólo crea obligaciones para una de las partes).

Elementos:

Subjetivos: los sujetos son el donante (el que realiza la liberalidad gratuitamente) y el donatario (acepta la liberalidad gratuita). **Capacidad:** según el art. 624 pueden hacer donación todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes: el donante deberá tener la capacidad de obrar. Al donatario le basta la capacidad jurídica. Según el art. 625 podrán aceptar donaciones todos los que no estén incapacitados por la ley para ello.

Objetivos: objeto de la donación: puede incluir cosas y derechos, que pueden ser reales y de crédito. Comprende todos los bienes presentes del donante. **Límites de la donación:** está prohibido por el art. 635 CC donar los bienes futuros (aquellos de los que el donante no dispone en el momento de llevar a cabo la donación). Los bienes donados han de ser individualizados: se deben identificar por su naturaleza. El CC establece una prohibición tanto para el donante como para el donatario: ninguno podrá dar ni recibir por vía de donación más de lo que pueda dar o recibir por testamento. Esta prohibición se refiere al tercio de libre disposición del testamento. Esta limitación se hace en beneficio del donante o de sus acreedores.

Formales: la donación es un contrato formal o solemne porque tiene una exigencia de forma recogida en el art. 632 CC: la forma que debe revestir las donaciones de bienes muebles puede hacerse verbalmente y requiere la entrega simultánea de la cosa y si no se entrega es requisito indispensable hacerlo por escrito constando la aceptación. En la donación de bienes muebles es por escritura pública: art. 633 CC.

Perfección: *desde el momento en que el donante conoce la aceptación del donatario.*

Contenido:

- ◊ Obligación del donante: transmitir la propiedad o derecho a que se ha obligado.
- ◊ Obligaciones del donatario: en principio no tiene ninguna porque la donación es un contrato unilateral y gratuito, pero si es modal el donatario debe cumplir la carga porque si no se revoca.

Clases:

- ◆ Donación inter vivos (es la verdadera) o mortis causa. Según produzca sus efectos entre personas vivas o a la muerte de alguna. La donación mortis causa es revocable hasta que llegue el momento de la muerte y exige que el donatario sobreviva al donante. Deberá adoptar las formas testamentarias.
- ◆ Donación pura: es la normal (ver concepto de donación).
- ◆ Donación modal y donación remuneratoria.
Donación modal se impone una carga al donatario que ha de cumplir. Hay reglas específicas en cuanto a sus limitaciones y capacidad del donatario para aceptarlas. Art. 625 CC. Y hay reglas específicas respecto de la posible revocación por incumplimiento.
Donación remuneratoria: (art. 622 CC). Se hace a una persona por sus méritos o servicios que ha prestado al donante.
- ◆ Donación con cláusula reversional: el donatario no recibe la propiedad de la cosa donada de forma plena y libre porque se prevé que si se cumplen determinadas condiciones los bienes donados *volverán al donante o serán adquiridos por un 3º que se especifica* (reversión). Art. 641 CC. En ambos casos se asimila a una sustitución fideicomisaria (se le impone a las donaciones las limitaciones establecidas en las disposiciones testamentarias – art. 785 CC). Cuando la reversión se establece a favor del donante el cumplimiento de las condiciones actúa como término resolutorio o condición. Si la reversión depende de un término o plazo, llegado el plazo los bienes volverán al donante, pero si depende de una condición sólo se producirá la reversión si el donante sobrevive al donatario. La cláusula reversional es una limitación de las facultades del donatario, quien adquiere la propiedad de los bienes pero llegado el término o la condición tiene que devolverlos: no tiene la facultad de disponer de los bienes.
- ◆ Donación con reserva de la facultad de disponer: el art. 639 CC permite al donante reservarse la facultad de disponer de algunos bienes donados (facultad de recuperar esos bienes o su valor para poder disponer de los mismos a favor de 3os) o de cantidades con cargo a estos bienes (donación modal).

Revocación: en principio es irrevocable: no puede quedar sin efecto una vez realizada por la sola voluntad del donante. Sin embargo, hay causas en el CC por las cuales las donaciones pueden revocarse. Causas concretas del art. 644:

ð Superveniencia (el donante tenga hijos después de la donación, aunque sean póstumos) o supervivencia (que resulte vivo el hijo del donante que se reputaba muerto cuando se hizo la donación) de hijos. La acción de revocación tiene un plazo de caducidad de 5 años desde que se ha tenido el nuevo hijo o desde que se ha sabido la existencia del que se creía muerto.

ð Incumplimiento del modo: es para las donaciones modales. El donatario ha dejado de cumplir alguna condición que el donante le impuso. Art. 647 CC. Puede ejercitar la acción de reversión el donante y sus herederos. El plazo de caducidad es de 4 años. Se empieza a contar desde que se debía cumplir la carga.

ð Ingratitud: art. 648 CC: se da si el donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor o los bienes del donante así como si le niega indebidamente los alimentos. Acción de revocación: es de un año que empieza a contar desde que el donante conoció el hecho contra él. El legitimado es el donante.

LOS CONTRATOS DE USO Y DISFRUTE I:

ARRENDAMIENTO DE COSAS, EN GENERAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Consideraciones generales: el arrendamiento como categoría general. Los contratos de uso y disfrute:

El arrendamiento de cosas está en el CC dentro del Libro IV Título VI que contempla el contrato de arrendamiento como una categoría general en la que se incluye 3 modalidades: arrendamiento de cosas, obra y servicios. Art. 1542 CC.

Arrendamiento de cosas:

Concepto: art. 1543 CC: en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Caracteres:

- ◆ Contrato consensual: se perfecciona con el consentimiento de las partes sin que haga falta la entrega de la cosa.
- ◆ C. oneroso: a cambio del uso se paga un precio.
- ◆ C. bilateral: produce obligaciones para ambas partes.
- ◆ C. temporal: tiene una duración determinada, el arrendamiento no puede hacerse por tiempo indefinido. Se deduce del concepto.
- ◆ C. conmutativo: la obligación de cada parte es contraprestación de la otra.

Elementos:

Personales:

- ◆ Sujetos:
 - ◇ Arrendador: se obliga a entregar la cosa de cuyo uso y disfrute es titular por propiedad u otro derecho y debe procurar el uso pacífico de la cosa arrendada.
 - ◇ Arrendatario: se obliga a pagar el precio acordado.
 - ◇ Capacidad: la general de obrar.

Reales:

- ◇ Objeto: cualquier cosa corporal no consumible. Art. 1545 CC: los bienes fungibles que se consuman con el uso no podrán ser materia de este contrato porque *el arrendatario deberá devolver la cosa al arrendador una vez haya finalizado el contrato.*
- ◇ Precio: elemento esencial porque el art. 1543 CC exige un precio cierto determinado o como mínimo determinable. No ha de consistir necesariamente en dinero porque puede ser que haya arrendamientos en los que la renta se paga en frutos y arrendamientos en que el precio puede ser una prestación de hacer o de no hacer, siempre y cuando las prestaciones tengan un contenido patrimonial. El precio deberá ser pagado periódicamente (días, meses, años) según se pacte.

Formales: hay libertad de forma: será válido con cualquier forma en que se realice.

Excepciones: art. 1280 CC y leyes especiales:

- Art. 1280.2 CC: deberán constar en documento público los arrendamientos de bienes inmuebles por más de 6 años siempre que deban perjudicar a 3os.
- Art. 1549 CC: no surtirán efectos para 3os los arrendamientos que no

estén inscritos en el registro de la propiedad.

Contenido:

Obligaciones del arrendador:

- ◇ Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- ◇ Debe hacer las reparaciones necesarias para el uso a que se destine la cosa.
- ◇ Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento mientras dure el contrato absteniéndose de realizar actos que impida el buen uso de la cosa arrendada.
- ◇ No podrá variar la forma de la cosa arrendada según el art. 1557 CC.

Obligaciones del arrendatario:

- ◇ Pagar el precio en los términos convenidos.
- ◇ Usar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia destinándola al uso pactado y no deberá cambiar su destino.
- ◇ Pagar los gastos que ocasione la escritura pública del contrato si procede.
- ◇ Poner en conocimiento del propietario de la cosa lo antes posible toda usurpación o daño que sufra la cosa arrendada sin su culpa y que haya sido realizado por un 3º así como la necesidad de todas las reparaciones.
- ◇ Tolerar las reparaciones urgentes en la cosa arrendada soportando la obra aunque ésta sea molesta.
- ◇ Devolver la cosa al terminar el contrato tal y como la recibió.

En caso de incumplimiento de alguna de estas obligaciones, el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato y la correspondiente indemnización de daños y perjuicios o podrá optar porque el contrato siga en vigor y pedir sólo la indemnización por daños y perjuicios. Además, según el art. 1563 CC el arrendatario responderá del deterioro o la pérdida de la cosa. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada con el saneamiento.

Terminación del arrendamiento. Desahucio:

Causas de extinción:

Art. 1565 CC: si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, terminará el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Excepción: (art. 1566 CC): *tácita reconducción: si al terminar el contrato, el arrendatario permanece disfrutando de la cosa arrendada durante 15 días con la aceptación del arrendador, se entiende que el arrendamiento continúa.*

Extinción del derecho de arrendador.

Desahucio: medio o acción que la ley concede al arrendador para obligar al arrendatario a desalojar el inmueble mediante un procedimiento breve rápido y sencillo que se regulaba en la LEC 1881 y que en la vigente LEC 2000 no se regula, lo cual ha obligado a un encaje del art. 1569 CC con los procesos que regula la nueva LEC. Actualmente el desahucio se hace a través de un juicio verbal y ordinario. Causas de desahucio: (art. 1569 CC que el arrendador alega judicialmente)

- ◇ Que haya terminado el plazo de extinción del contrato.
- ◇ Falta de pago del precio que se ha pactado.

- ◇ Incumplimiento de las condiciones impuestas en el contrato.
- ◇ Destinar la cosa arrendada a uso o servicios no pactados.

Legislación especial de los arrendamientos urbanos:

El régimen del CC para los arrendamientos urbanos que en principio se regía por el principio de autonomía de la voluntad pronto resultó insuficiente porque el CC dedica al arrendamiento urbano 3 artículos (1580, 1581 y 1582). Por el Real Decreto de 21 de junio de 1920 se inició una regulación de los arrendamientos urbanos al margen del CC. Se caracterizaba esencialmente por la prórroga forzosa de los contratos y la congelación de la renta. Esto se vio que era insuficiente y causaba muchos problemas: el 31 de diciembre de 1964 se aprobó el Texto Refundido de la LAU. Esta ley permitía pactar un sistema de actualización de la renta. Sin embargo, esa actualización no evitó la inmovilización de la propiedad urbana que estaba atrapada por unos alquileres bajos y arrendamientos que se prorrogaban de forma forzosa para el arrendador, lo que la hacía poco rentable. Esta ley resulta insuficiente y en 1985 aparece el Decreto Boyer que permitía que las partes *acordasen* la prórroga forzosa. Esto produjo en los nuevos arrendamientos una inseguridad para los arrendatarios. A pesar del Decreto, la ley de 1964 era insuficiente y en 1994 se publica una nueva LAU: L 27/1994 de 24 de noviembre, que es la que rige actualmente. Esta ley pretendió alcanzar el equilibrio entre la protección de los intereses del arrendatario regulando especialmente la duración del contrato y la renta por un lado y por otro los intereses del propietario.

Junto a la L 29/1994 hay que tener en cuenta la ley de 1964 que sigue rigiendo los contratos que se celebraron bajo su vigencia, con las modificaciones que se introducen las disposiciones transitorias de la actual LAU. También hay que tener en cuenta el Decreto Boyer de 1985 que se sigue aplicando a los arrendamientos concertados desde 1985 con las innovaciones que prevé la Disposición Transitoria 1ª de la LAU.

La vigente LAU 29/1994

Sustituye la clasificación tradicional de inquilinato y locales de negocio por la de arrendamientos de vivienda y arrendamientos destinados a usos distintos. En esta ley desaparece la prórroga forzosa del contrato y la inmovilización de la renta.

Arrendamiento de vivienda según la LAU 1994:

Es aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Edificio habitable: debe reunir las condiciones suficientes para constituir una morada digna del arrendatario. Si con posterioridad a la celebración del contrato la vivienda deviene inhabitable habrá de estarse a la causa que la ha originado y podrá llegarse a la resolución del contrato.

El contrato se extiende al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias unidas a la vivienda o que se consideren servicios cedidos por el arrendador.

La LAU distingue dos tipos de viviendas:

- ◊ Viviendas no suntuarias: se rigen por esta ley. Son aquellas viviendas con superficie no superior a 300m² y con renta inicial no superior a 5.5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual.
- ◊ Viviendas suntuarias: superficie superior a 300m² con una renta inicial superior en cómputo anual a 5.5 veces el salario mínimo interprofesional. Este tipo de viviendas se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por la ley y supletoriamente por las disposiciones del CC.

Tipos excluidos de arrendamiento de vivienda excluidos de LAU: (art. 5 LAU)

- ◊ Vivienda de los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios que las tengan asignadas por razón de su cargo.
- ◊ Viviendas militares, cualquiera que sea su calificación y régimen. Estas viviendas se rigen por leyes militares.
- ◊ Contratos en que se arrienda una finca con casa y cuyo aprovechamiento sea agrícola, pecuario o forestal. (Ley Arrendamientos Rústicos)
- ◊ Viviendas universitarias cuando hayan sido calificadas como tales por la propia universidad. (se rigen por el Ministerio competente)
- ◊ VPO que se rigen por lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª de LAU

Régimen aplicable al arrendamiento de vivienda: art. 4 LAU que dispone un *régimen común e imperativo para las 2 modalidades de arrendamiento*. Está contenido en el Título I que se refiere al ámbito de aplicación, Título IV para la fianza y formalización de los contratos y el Título V sobre los procesos arrendaticios. Específicamente los arrendamientos de vivienda se rigen por disposiciones del Título II: arts. 6–28 LAU. En su defecto, se regirán por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en el CC.

Naturaleza normativa: *las normas imperativas se recogen en el Título II LAU, tienen el significado de establecer el régimen mínimo de protección de intereses del arrendatario y subarrendatario*. De tal manera, que *no pueden ser modificadas en perjuicio de ellos mismos salvo en los casos que la propia norma lo autorice*. Pueden ser sustituidas por un régimen más favorable. En cualquier caso rigen los límites que el art. 6.2 CC establece para la exclusión de norma aplicable y renuncia de derechos.

Duración del contrato

La LAU sustituye la prórroga forzosa por una duración mínima del contrato de 5 años. Art. 9 LAU: la duración del arrendamiento será la libremente pactada, pero fija un plazo mínimo de 5 años. Este plazo se concede en términos de garantía para el arrendatario y no de imposición: en el caso de que se haya fijado un plazo menor, el contrato se prorroga anualmente a no ser que el arrendatario renuncie manifestándolo al arrendador al menos con 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. Los contratos sin plazo de duración o es indeterminado se entienden celebrados por un año.

Si se ha pactado un contrato por menos de 5 años y se ha hecho constar en el contrato *expresamente* la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda para sí antes de los 5 años, no existirán las prórrogas. Si una vez extinguido el contrato transcurren 3 meses sin que el arrendador haya ocupado la vivienda para sí, el arrendatario podrá optar entre que se le reponga en el uso y disfrute de la vivienda por un período de hasta 5 años con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le haya supuesto

hasta la recuperación o puede optar porque se le indemnice con una cantidad igual al importe de la renta por los años que queden hasta completar los 5 años.

El arrendador y el arrendatario pueden acordar una duración mayor de 5 años: *los 5 años iniciales no pierden el significado de garantía que tienen para el arrendatario.*

Prórroga del contrato: a parte de la prórroga obligatoria para el arrendador de 5 años se prevé por la LAU una prórroga de otros 3 años: si llegada la fecha de vencimiento del contrato una vez transcurridos como mínimo 5 años, si ninguna de las partes ha notificado a la otra al menos con un mes de antelación a esa fecha la voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de 3 años a no ser que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación al cumplimiento de cada anualidad la voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado por 3 años seguirá siendo de aplicación el régimen legal o convencional al que estuviese sometido.

Después de los 5 años si se prorroga el contrato de arrendamiento, el arrendatario no será protegido en caso de resolución del derecho del arrendador. Art. 13 LAU.

La actualización de la renta se rige por lo estipulado por las partes. El arrendador podrá elevar la renta anual por haber realizado obras de mejora. No se aplicará ningún límite a la subida de los gastos generales e individuales. Transcurridos 5 años se permite actualizar la fianza en metal.

Desistimiento del contrato: en los contratos con duración mayor a 5 años pactados y por el tiempo que supere dicho espacio temporal se reconoce al arrendatario la facultad de desistir siempre y cuando le comunique al arrendador con una antelación mínima de dos meses que va a desistir. Art. 11.1 LAU. A tal fin, las partes podrán pactar en el contrato que en caso de desistimiento, el arrendatario deba indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Resolución del derecho del arrendador: la situación del arrendatario se puede ver afectada si durante la vigencia del contrato se resuelve el derecho del arrendador por cualquier causa. Para evitarlo, la LAU prevé que *durante los 5 primeros años de vigencia del contrato el arrendatario pueda continuar en el uso de la vivienda* aunque el derecho del arrendador se resuelva por alguna de las causas del art. 13 LAU. Los contratos que tengan duración pactada de más de 5 años, un a vez transcurridos los 5 años se resolverán cuando quede resuelto el derecho del arrendador.

Enajenación de la vivienda arrendada: Art. 14 LAU. Se protege el derecho del arrendatario frente al adquirente de la vivienda: el adquirente deberá respetar la situación del arrendatario hasta su término con independencia del plazo de duración pactada.

Renta: se rige por la autonomía de la voluntad. LAU: impone unas limitaciones que tienden a controlar el incremento de la renta durante los 5 primeros años del contrato. Estos topes no pueden ser traspasados por las partes, y aunque la renta será lo que libremente fijen las partes, el incremento tendrá que ser de acuerdo con el IPC anual.

La renta deberá pagarse mensualmente y en los 7 primeros días de cada mes, no pudiendo el arrendador que se le adelante más de una mensualidad. El pago será en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes. En su defecto, será en metálico y en la vivienda arrendada.

LAU: impone al arrendador el deber de entregar al arrendatario el recibo del pago. A no ser que si se ha pactado un procedimiento de pago que acredite el mismo, con eso vale.

Actualización de la renta: durante los 5 primeros años sólo podrá ser anual y se hará de acuerdo con el IPC. Para el aumento de la renta se le deberá notificar al arrendatario por escrito y expresando el porcentaje de variación que se aplica y si el arrendatario lo exige, el arrendador deberá proporcionarle la certificación del INE, y sino, deberá proporcionarle el BOE en que se haya publicado.

Elevación de la renta por mejoras: cuando el arrendador haya realizado obras de mejora en la vivienda podrá repercutir dicha cantidad en el arrendatario *una vez haya transcurrido 5 años de vigencia del contrato*. Para esto, podrá elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido, *descontando la subvención pública que haya obtenido*, el tipo de interés legal del dinero en el momento de terminación de las obras, incrementado en 3 puntos sin que ese aumento pueda exceder del 20% de la renta vigente.

Repercusión de los gastos generales y servicios individuales: junto a la renta se puede pactar el abono por el arrendatario de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, así como los tributos y las cargas que no sean susceptibles de individualización (gastos de escalera, contribución). Para la validez de este pacto deberá constar por escrito y deberá determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Los gastos por los servicios que se individualicen por contadores (luz, agua) serán en todo caso por cuenta del arrendatario.

Durante los 5 primeros años la suma que deba abonar el arrendatario por estos conceptos sólo podrá incrementarse anualmente sin que esa actualización exceda del doble de la actualización de la renta.

Derechos y obligaciones de las partes

Corresponde a las partes los mismos derechos y obligaciones que señala el CC para los arrendamientos urbanos. LAU: concreta sustancialmente en las obras de conservación y mejora que debe realizar el arrendador, en las que puede hacer el arrendatario y concede al arrendatario el derecho de adquisición preferente.

Obras de conservación y mejora por parte del arrendador:

Las obras de conservación son obligaciones legales para el arrendador, que tiene que realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para que sirva al uso convenido. Estas obras son todas aquellas que requiera el mantenimiento de la vivienda para el uso a que se destina, su concreción es excesivamente casuística y corresponde al tribunal dicha concreción caso por caso.

Obras de mejora. (Art. 22 LAU) Son las producidas por gastos útiles. Tiene como único límite que esas obras no puedan aplazarse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario con tres meses de antelación especificando la naturaleza de las obras, el comienzo, la duración y el coste de las mismas. En este supuesto, el arrendatario puede desistir del contrato en el plazo de un mes salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda. Si no hay tal desistimiento, el arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que sea privado, y tendrá derecho a que se le indemnice por los gastos que las obras le obligan a realizar.

Obras de conservación y mejora por parte del arrendatario:

Son las pequeñas reparaciones que exige la vivienda para el uso ordinario de la misma.

Cuando la vivienda deba adaptarse a las necesidades provocadas por minusvalía del arrendatario, de su cónyuge o persona o persona que conviva con él permanentemente (familiar), el arrendatario podrá realizar las obras pertinentes previa notificación por escrito al arrendador, viniendo obligado a terminar el contrato o a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador.

Las obras que modifiquen la configuración de la vivienda o sus accesorios se necesita el consentimiento del arrendador expresado por escrito. Si esas obras no han sido consentidas, el arrendador, además de poder resolver el contrato, puede exigir al arrendatario que reponga la vivienda al estado anterior.

Derecho de adquisición preferente del arrendatario: cuando el titular de la vivienda proceda a su venta, el arrendatario podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de 30 días naturales, desde el siguiente en que se le notifique la decisión de vender, tiene preferencia sobre cualquier comprador. Cuando el arrendador no notifique al arrendatario la venta o enajenación o le haya omitido cualquier requisito, el arrendatario podrá ejercer este derecho de retracto de acuerdo con el art. 1518 CC.

Cesión del contrato y subarriendo: el art. 8 LAU los hace depender del consentimiento del arrendador que deberá constar por escrito.

Cesión: el cesionario se subroga en la posición del cedente y le es aplicable lo dispuesto en el contrato y en esta ley. Es total.

Subarriendo: ha de ser parcial y se someterá al régimen de la LAU si se destina a vivienda, y en caso contrario, la parte parcial se regirá por lo dispuesto por las partes. En cualquier caso *el precio del subarriendo no podrá exceder del que corresponda al arrendatario, y el subarriendo se extinguirá con el arrendamiento.*

Subrogación en el arrendamiento: se permite por LAU la subrogación de determinadas personas en la posición jurídica del arrendatario por causa de muerte. *Esta subrogación opera exclusivamente por el tiempo de vigencia del contrato.* Incluso se permite que las partes acuerden que no tendrá lugar esa subrogación una vez hayan transcurridos los 5 primeros años del contrato o que el arrendamiento se

extinga a los 5 años si muere antes el arrendatario.

Se pueden subrogar a la muerte del arrendatario: el cónyuge, el conviviente de hecho, los descendientes, ascendientes, hermanos y personas con minusvalía superior a un 65%, hasta el tercer grado colateral de parentesco. Excepto al cónyuge, al resto se les exige que hayan convivido con el arrendatario que ha fallecido los años previos al fallecimiento. (El conviviente de hecho no tiene que tener descendencia, descendientes emancipados).

Suspensión, resolución y extinción

Suspensión: sólo se produce si el arrendatario no puede habitar la vivienda porque se están realizando obras de conservación o si lo acuerda la autoridad competente. Efecto: durante las obras *se paraliza* el plazo del contrato y el arrendatario no deberá pagar la renta. (Art. 26 LAU)

Resolución: se produce cuando alguna de las partes incumple sus obligaciones. Se faculta a la otra para exigir su cumplimiento u optar por la resolución del contrato (art. 1124 CC). Art. 27 LAU: causas para resolver el contrato a iniciativa del arrendador:

- ◊ Falta del pago de la renta o cualquier otra cantidad asumida por el arrendatario.
- ◊ Falta del pago del importe de la fianza o de su actualización.
- ◊ Subarriendo o cesión inconsentida.
- ◊ Realización de daños dolosos o de obras sin permiso del arrendador cuando sea necesario.
- ◊ Desarrollo de actividades molestas, insalubres y peligrosas para la vivienda.
- ◊ Cambiar la finalidad de la vivienda de la pactada.

El art. 27 LAU también tiene la causa a iniciativa del arrendatario: el arrendador no realice las reparaciones necesarias para la habitabilidad de la vivienda.

Extinción:

- ◊ Por expirar el término convenido de duración del contrato.
- ◊ Causas art. 28 LAU:
 - Pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador.
 - Declaración de ruina por la autoridad competente.
 - Otras causas:
 - Renuncia del arrendador a la prórroga.
 - Desistimiento por parte del arrendador y arrendatario en los contratos con una duración pactada superior a 5 años.
 - Enajenación de la finca o vivienda arrendada.

Arrendamiento para uso distinto de vivienda

Concepto: esta modalidad regulada por LAU, viene a sustituir al antiguo arrendamiento de local de negocios. Se concreta en todos los arrendamientos que no se destinan a vivienda.

Este arrendamiento ha de recaer sobre una edificación entendida como una construcción cerrada adherida al suelo que ha de ser idónea para el desarrollo de una actividad y puede concretarse sólo en una parte del edificio, piso o

local.

Destino primordial: realización de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

Régimen jurídico: se somete de forma imperativa a las disposiciones del Título I (ámbito de aplicación de la ley), Título IV (fianza y formalización del contrato) y Título V (procesos arrendaticios) de la LAU.

En lo demás estos contratos se rigen por la autonomía de la voluntad de las partes. La exclusión de los preceptos de la LAU deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos. Se deduce que las partes podrán celebrar el contrato *por el tiempo que quieran y con la renta que les parezca oportuna*.

Si las partes deciden regirse por los preceptos dispositivos aplican el Título III:

Conservación, mejoras y obras del arrendatario: es igual que en el arrendamiento de vivienda, pero sin el plazo de los 5 años. Salvo manifestación expresa en contra de las partes, el arrendador deberá realizar las obras de conservación y podrá proceder a las mejoras pudiendo elevar la renta, que sin respetar el plazo de 5 años que no existe para este tipo de arrendamientos.

Enajenación: el adquirente deberá respetar el arrendamiento concertado por el anterior titular durante el tiempo que reste para su finalización. El adquirente quedará subrogado en derechos y obligaciones del arrendador.

Derecho de adquisición preferente: se reconoce (igual que en la vivienda) al arrendatario el derecho de adquisición referente sin límite de 5 años de garantía.

Cesión y subarriendo: se regulan conjuntamente pero se separan totalmente de la regulación en el arrendamiento de vivienda.

Se permite que el arrendatario *sin consentimiento del arrendador* pueda ceder el contrato o subarrendar la finca total o parcialmente. El arrendador sólo tiene derecho a un incremento de la renta en un 10% si el subarriendo es parcial o un 20% si es total o si ha habido cesión. En cualquier caso, tanto el subarriendo como la cesión deberán notificarse al arrendador en el plazo de un mes desde que se hubieran concertado.

Subrogación por muerte del arrendatario: la subrogación en la posición del arrendatario es hasta la extinción del contrato. Art. 33 LAU.

Esta posibilidad se limita a arrendamientos destinados a actividad empresarial o profesional y se le concede al heredero o legatario que continúe con el ejercicio de la actividad. Se le deberá notificar por escrito al arrendador en el plazo de los 2 meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario.

Indemnización del arrendatario que se da en el caso de extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento: el art. 34 LAU contempla una indemnización específica en el arrendamiento de finca *destinada a una actividad comercial de venta al público*. Esta indemnización tiende a compensar al arrendatario que ha tenido que abandonar el local por los perjuicios que ese abandono le haya podido producir.

Se da en los arrendamientos de finca en los que se haya venido ejerciendo durante los últimos 5 años una actividad comercial de venta al público y *ese arrendamiento se ha extinguido por el transcurso del tiempo convenido debiendo el arrendatario haber manifestado con 4 meses de antelación a la expiración del plazo, la voluntad de renovar el contrato* por una renta de mercado y por un mínimo de 5 años más.

El arrendatario tiene derecho a una indemnización si en los 6 meses siguientes a la terminación del contrato inicia en el mismo municipio una actividad idéntica a la que estaba dedicado. La indemnización comprende los gastos de traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela respecto a la que tenía en el local anterior (se calculará por la habida durante los 6 primeros meses de actividad en el nuevo local).

Pero, si en los 6 meses no ejerce ninguna actividad o se dedica a otra distinta y el arrendador o un tercero inician en el local o fina en el mismo plazo una actividad igual o afín a la desarrollada por el anterior arrendatario, la indemnización será la de una mensualidad por año de duración del contrato con el límite de 18 mensualidades.

Resolución: las causas de resolución son: (art. 27 LAU)

- Falta de pago de la renta.
- Falta de pago de la fianza.
- Realizar actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas e ilícitas.
- Cesión o subarriendo sin que se haya notificado de forma fehaciente al arrendador con el plazo de un mes desde que se haya llevado a cabo.

Fianza: art. 36 LAU. Es igual para los arrendamientos de vivienda y los distintos de vivienda.

Se prevé la constitución de una fianza con carácter imperativo y con esta fianza se atenderá a las obligaciones del arrendatario una vez finalizado el contrato.

El arrendatario deberá entregar al arrendador en concepto de fianza una cantidad en metálico correspondiente a un mes de renta si el arrendamiento es de vivienda y de dos meses si es distinto de vivienda.

Durante los 5 primeros años la fianza no se podrá actualizar. Cada vez que el contrato se prorrogue se podrá exigir por el arrendador o arrendatario que la fianza se acomode a la renta que realmente se está pagando. Una vez transcurridos los 5 primeros años la fianza se podrá actualizar de acuerdo con lo que las partes estipulen. En su defecto, se presumirá que se quiere lo acordado para la actualización de la renta.

El saldo metálico como fianza deberá ser restituida al arrendatario al finalizar el contrato y esta fianza devengará el interés legal desde que transcurra un mes desde la entrega de las llaves sin que la fianza haya hecho efecto.

Formalización del contrato: art. 37 LAU: las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento (1279 CC). Por una orden de 4 de octubre de 1999 se aprobó un modelo de contrato de arrendamiento de fincas urbanas con una finalidad básicamente fiscal sin que excluya para nada este formato de la validez de otros formularios o redacciones.

LOS CONTRATOS DE USO Y DISFRUTE II

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

El 30 de noviembre de 2005 se publicó la nueva LAR: 26/2005 de 30 de noviembre que modifica la anterior LAR de 4/2003 de 26 de noviembre.

EL DEPÓSITO

Arts. 1758 a 1789 CC.

Concepto: contrato por el que una parte (depositante) entrega a otra (depositario) una cosa mueble que se obliga a custodiar y restituirla cuando le sea reclamada.

Caracteres:

- Real: para su perfección hace falta la entrega de la cosa)
- Gratuito, salvo pacto en contrario que puede ser oneroso o retribuido.
- Unilateral: sólo crea obligaciones para el depositario, salvo que sea retribuido, entonces será bilateral.

Clases:

- Civil o mercantil según se regule por el CC o el CCom. El mercantil se da siempre entre comerciantes y las cosas son objetos mercantiles.
- Judicial: constituido por la autoridad judicial que decreta el embargo de bienes litigiosos.
Extrajudicial: que puede ser voluntario (es el verdadero, se hace la entrega de la cosa por voluntad del depositante – art. 1763 CC) y necesario (se hace en cumplimiento de una obligación legal y se regirá por la ley que lo establezca – art. 1781.1 CC)

Elementos:

- Personales:
 - Depositante: el que entrega la cosa.
 - depositario: la recoge para guardarla y restituirla
Ambos con capacidad de obrar
- Reales: sólo pueden ser objeto de depósito las cosas muebles. La custodia de bienes inmuebles no es depósito.
- Formales: rige el principio de libertad de forma.

Contenido:

- Obligaciones del depositario:
 - Custodiar la cosa.
 - No podrá usarla sin permiso expreso del depositante.
 - Responderá de los daños y perjuicios si usa la cosa.
 - Devolver la cosa cuando sea pedida por el depositante
- Obligaciones del depositante: si el depósito es gratuito no tendrá ninguna obligación.
- Si el depósito es retribuido tendrá que pagar lo acordado
- Rembolsar al depositario los gastos que le hayan ocasionado la conservación de la cosa y además deberá indemnizarle de los perjuicios que le haya producido.

Extinción: petición de devolución por parte del depositante.

CONTRATOS DE FINANCIACIÓN

Art. 1740 CC recoge las dos modalidades de préstamo: comodato y mutuo.

Comodato: una parte (comodante) entrega a otra (comodatario) una cosa para que la use y se la devuelva después. No se transmite la propiedad.

Caracteres: contrato real, unilateral, esencialmente gratuito y de duración temporal.

Elementos:

- Sujetos:
 - Comodante: cede el uso de la cosa de la cual debe tener un derecho sobre ella (propietario, usufructuario)
 - Comodatario: recibe la cosa y tendrá que devolverla.
Ambos con capacidad de obrar.
- Reales: cosa objeto ha de ser *no consumible* (porque ha de devolverla), aunque cabe que sea consumible, pero sólo para usarla sin que se consuma: se llama *Ad pompam vel ostentationem* (ej.: botellas de vino, pero se usan para tenerlas expuestas durante un tiempo y luego se devuelven.)
- Formales: rige el principio de libertad de forma.

Contenido:

- Obligaciones del comodante: no tiene, sólo tiene derechos (propietario o usufructuario de la cosa)
- Obligaciones del comodatario: tiene derecho a usar la cosa.
- Devolverla en las mismas condiciones en que la recibió.
- Responde por el mal uso y la pérdida de la cosa.

Extinción: cuando el comodante reclama la cosa o cuando finaliza el tiempo del contrato.

Mutuo: arts. 1753 – 1757 CC.

Concepto: es un contrato en virtud del cual, una de las partes (mutuante o prestamista) entrega a la otra (mutuatario o prestatario) *una cosa fungible* con la obligación de devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

Caracteres: contrato real, unilateral, en principio es gratuito pero no esencialmente porque se pueden pactar intereses oneroso, de duración temporal.

Clases: civil o mercantil.

Elementos:

- ◆ Personales:
- ◆ Mutuatario: recibe la cosa fungible. Necesita capacidad de obrar.
- ◆ Mutuante: entrega la cosa y transmite la propiedad. Capacidad de obrar.
- Reales: cosa objeto es fungible y al ser una cosa genérica se tendrá en cuenta la calidad. El más frecuente es el de dinero, se especifica en el CC.
- Formales: libertad de forma.

Contenido: (art. 1573 CC)

- ◆ Obligaciones del prestatario: devolver otro tanto de la misma especie y calidad.
- ◆ Obligaciones del prestamista: no tiene porque es unilateral.

La variación más importante es el préstamo con intereses: si se han pactado el prestatario debe pagarlos. La deuda de intereses es accesoria. Si se pactan pero no se pacta su cuantía se entiende que se deben los intereses legales.

Los límites para pactar los intereses están establecidos por la ley Azcárate de 17 de julio de 1908: *son aplicables a cualquier contrato de financiación*. (Represión de la usura).

Contrato de leasing: es un contrato atípico fruto de la ingeniería lírica anglosajona y que se ha ido difundiendo progresivamente en los países de influencia económica de USA. En España carecía de regulación material, aunque a efectos fiscales, se define como arrendamiento financiero.

La Ley 26/1988 de 29 de julio de disciplina e intervención de las entidades de crédito los define como un arrendamiento financiero que tiene por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles e inmuebles adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario a cambio de una contraprestación que consiste en el abono periódico de cuotas.

En su estructura más sencilla es aquel contrato perfeccionado entre una sociedad de leasing (sociedad de arrendamiento financiero) y un

empresario o usuario en cuya virtud:

1º: la sociedad de leasing transmite al financiado o arrendatario el uso y disfrute de un bien a cambio de una cuota periódica por un tiempo determinado, al término del cual, el usuario puede: devolver el bien o prorrogar el plazo del contrato, o ejercitar en su caso la opción de compra del bien por el precio residual o solicitar que la sociedad arrendadora sustituya el bien ya obsoleto por otro de tecnología más avanzada.

2º: el arrendatario se obliga a pagar por el uso del bien un determinado canon periódico que al final del contrato equivaldrá al valor del bien. Los riesgos de la cosa así como su pérdida o deterioro los asume el arrendatario pero sin adquirir la propiedad de la cosa.

Función: la función esencial es de financiación. Desde una perspectiva estrictamente económica, el leasing equivale a un préstamo de la sociedad de leasing al sujeto que adquiere el uso de ese bien. La sociedad adquiere la propiedad del bien indicado por el usuario y cede su uso a cambio del pago de las cuotas, con las cuales la sociedad de leasing recupera el precio de la adquisición del bien.

Sujetos:

- El fabricante o vendedor de los bienes muebles o inmuebles.
- El sujeto que necesita el uso o disfrute de esos bienes. Arrendatario financiero.
- La sociedad de leasing que se interpone entre ambos y procura al segundo el uso del bien del primero.

Jurisprudencia: sin la figura de la sociedad de leasing no hay contrato de leasing: ha de ser distinta del productor o distribuidor del bien.

CONTRATO DE SOCIEDAD

Arts. 1665 – 1708 CC.

Para saber qué es una sociedad hay que acudir al concepto de persona jurídica entendida como agrupación de personas que se unen para conseguir fines que individualmente no podrían conseguir.

Concepto: (art. 1665 CC) es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con el ánimo de partir entre sí las ganancias.

Caracteres: consensual, bilateral o plurilateral, oneroso (hay equivalencia entre las prestaciones de los socios y las ganancias que se esperan repartir), intuitu persone (se basa en la confianza y se tiene en cuenta las circunstancias personales de los socios) y de tracto sucesivo (duradero y continuo que crea obligaciones y derechos permanentes porque se ha constituido la entidad social).

