

CARLOS LASARTE
Catedrático Emérito de Derecho
Civil - UNED Madrid

ALICIA CALAZA
Notaria de A Estrada - Pontevedra
Doctora en Derecho - UNED

CONTRATOS

PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL

TOMO TERCERO
VIGESIMOCUARTA EDICIÓN

Revisada y actualizada con la colaboración de

María Paz Pous de la Flor
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Nacional de Educación a Distancia

M.^a Rosario Martín Briceño
Profesora Titular Interina
Universidad Rey Juan Carlos

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2023

ÍNDICE

	Pág.
Abreviaturas	XXV
Prólogo a la vigesimocuarta edición	XXXI
Semblanza del Prof. Carlos Lasarte	XXXIII

CAPÍTULO 1 EL CONTRATO

1. El concepto de contrato.....	2
1.1. Desenvolvimiento histórico de la idea de contrato.....	2
1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios.....	3
1.3. La patrimonialidad de la relación contractual.....	4
2. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos	5
2.1. Libertad de iniciativa económica privada y autonomía privada	5
2.2. Ámbito propio de la autonomía privada	5
2.3. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos	6
2.4. La libertad contractual en los PECL.....	7
3. Las clasificaciones de los contratos.....	7
3.1. Cuadro sinóptico sobre la clasificación de los contratos.....	8
3.2. Contratos consensuales, reales y formales.....	8
3.3. Contratos gratuitos y contratos onerosos.....	9
3.4. Contratos típicos y atípicos.....	10
3.5. Contratos instantáneos, duraderos y de ejecución periódica.....	11
3.6. Contratos bilaterales y unilaterales	11

CAPÍTULO 2 LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Los elementos del contrato.....	14
1.1. Elementos esenciales y elementos accidentales del contrato.....	14
1.2. Los denominados elementos naturales del contrato	15
2. La capacidad contractual.....	15

	Pág.
2.1. La reforma del artículo 1263 por la Ley 26/2015, <i>sobre protección de la infancia y la adolescencia</i>	16
2.2. Nueva reforma del artículo 1263 por la Ley 8/2021, <i>de apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica</i>	16
2.3. Las prohibiciones de contratar	18
2.4. El autocontrato.....	19
3. La libre formación del consentimiento y los vicios de la voluntad	21
3.1. En general	21
3.2. El error como vicio del consentimiento	22
A) Requisitos del error como causa de anulabilidad del contrato	22
B) Error de hecho y de derecho.....	24
C) Otros supuestos de error	24
3.3. La violencia	25
3.4. La intimidación.....	25
A) Noción general y requisitos	25
B) El temor reverencial	26
3.5. Régimen común de la violencia y la intimidación.....	26
3.6. El dolo	27
A) Noción y requisitos.....	27
B) El dolo omisivo.....	28
C) El dolo del tercero	28
3.7. Los vicios del consentimiento en los PECL.....	29
4. El objeto del contrato.....	29
4.1. Planteamiento del tema.....	29
4.2. Requisitos del objeto del contrato	30
A) Licitud	30
B) Posibilidad	31
C) Determinación o determinabilidad	31
5. La causa del contrato	32
5.1. El artículo 1274 del Código Civil y la causa en sentido objetivo	32
5.2. La causa atípica	33
5.3. Causa y motivos: la irrelevancia de los motivos.....	33
5.4. La causa ilícita del artículo 1275: los motivos ilícitos y la causa en sentido subjetivo	33
5.5. Contratos causales y contratos abstractos	34

CAPÍTULO 3

LA FORMA DEL CONTRATO

1. El consentimiento contractual y la forma del contrato	38
2. El principio de libertad de forma	39
2.1. Contratos verbales y contratos escritos.....	39
2.2. Documentos públicos y documentos privados.....	40
3. La forma complementaria o <i>ad probationem</i>	41
3.1. La constancia en documento público requerida por el artículo 1280.1 del Código Civil.....	41

	Pág.
A) Transmisión de bienes inmuebles y derechos reales inmobiliarios.....	41
B) Los arrendamientos de bienes inmuebles.....	42
C) Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones	43
D) La cesión de derechos	43
E) Los poderes.....	43
3.2. La forma escrita del artículo 1280.2.....	44
3.3. El significado propio del artículo 1279.....	45
4. La primacía del consentimiento.....	47
4.1. La forma solemne o sustancial como excepción	47
4.2. La categoría de los contratos formales.....	47
4.3. Los contratos consensuales como regla y el papel marginal de los contratos reales	48
5. La documentación del contrato	48
6. La intrascendencia de la forma en los PECL.....	50

CAPÍTULO 4

LA FORMACIÓN DEL CONTRATO

1. La igualdad de las partes contratantes y la formación del contrato	54
2. Las fases de formación del contrato: la génesis paradigmática clásica.....	55
2.1. La oferta contractual	55
2.2. La aceptación: el valor del silencio	57
2.3. La perfección del contrato entre ausentes: la redacción originaria de los Códigos Civil y de Comercio.....	58
2.4. La Ley 34/2002: contratación automática, telemática y electrónica	59
2.5. Contratación entre ausentes y ventas a distancia	61
2.6. El momento de la conclusión del contrato en los PECL	62
2.7. Los tratos preliminares: la responsabilidad precontractual	62
3. El precontrato	64
3.1. El precontrato o promesa de contrato.....	64
3.2. El contrato de opción	66
4. La crisis del esquema codificado: supuestos varios	67
5. Las condiciones generales de la contratación y los contratos de adhesión....	68
5.1. Noción de condiciones generales.....	68
5.2. La eficacia obligatoria de los contratos de adhesión	68
5.3. Las condiciones generales de la contratación en Derecho español bajo la regulación del Código Civil	69
5.4. La Ley 7/1998, de 13 de abril, <i>sobre Condiciones Generales de la Contratación</i>	70
6. Condiciones generales y cláusulas abusivas en el Texto Refundido.....	72
6.1. La Ley 44/2006, <i>de mejora de la protección de los consumidores y usuarios</i>	72
6.2. El Texto Refundido de 2007	72
6.3. La reforma de la Ley 3/2014, de 27 de marzo	77
6.4. La reforma de la Ley 4/2018, de 11 de junio	79
6.5. La Ley 4/2022, de 25 de febrero, <i>de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica</i>	79

	Pág.
6.6. La jurisprudencia reciente sobre cláusulas abusivas.....	79
6.7. La STJUE de 21 de diciembre de 2016	85
6.8. El Real Decreto-Ley 1/2017, <i>de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo</i>	85
7. Las acciones colectivas	88
7.1. La acción de cesación.....	88
7.2. La acción de retractación	89
7.3. La acción declarativa.....	89
7.4. Normas procesales.....	89
8. Los contratos normativos	90
8.1. Los contratos forzosos.....	90
8.2. Los contratos normados o contratos tipo	91

CAPÍTULO 5

EL CONTENIDO DEL CONTRATO

1. El contenido del contrato	96
1.1. El contenido y el objeto del contrato.....	96
1.2. La autonomía privada y las reglas contractuales.....	96
2. La condición	98
2.1. Noción general y requisitos.....	98
2.2. Condición suspensiva y condición resolutoria.....	99
2.3. La <i>conditio iuris</i> o condición legal.....	100
3. El término o plazo.....	100
3.1. Planteamiento	100
3.2. El término como elemento accidental: término inicial y final.....	101
3.3. El término de cumplimiento: término esencial	101
4. El modo	102
4.1. Noción y ámbito.....	102
4.2. Régimen básico.....	102
5. Los contratos típicos y atípicos	103
5.1. Los contratos típicos.....	103
5.2. Los contratos atípicos.....	103

CAPÍTULO 6

LA INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

1. Introducción: interpretación, calificación e integración del contrato	108
2. La interpretación del contrato.....	109
2.1. Ubicación legal y carácter normativo de los criterios interpretativos..	109
2.2. Interpretación de los contratos y casación.....	110
3. Los criterios interpretativos de carácter subjetivo.....	111
4. Los criterios interpretativos de carácter objetivo.....	112
4.1. La interpretación sistemática.....	112
4.2. La exclusión de la anfibología y el principio de conservación del contrato	113

	Pág.
4.3. Los usos interpretativos	113
4.4. La interpretación <i>contra stipulatorem</i>	114
5. El artículo 1289 del Código Civil.....	115
5.1. Las circunstancias accidentales del contrato.....	115
5.2. El objeto principal del contrato	116
6. La calificación del contrato	116
7. La integración del contrato	117
7.1. Alcance y significado del artículo 1258 del Código Civil	117
7.2. Los medios de integración	119
A) La ley	119
B) Los usos normativos.....	120
C) La buena fe	120
8. La interpretación contractual en los PECL	120

CAPÍTULO 7

LA EFICACIA DEL CONTRATO

1. Los efectos propios del contrato	124
1.1. Los efectos <i>inter partes</i> : el principio de la relatividad del contrato.....	124
1.2. La posible eficacia del contrato en relación con terceras personas.....	126
2. Los contratos en favor de tercero.....	126
2.1. Partes contratantes y beneficiario.....	127
2.2. La aceptación por el beneficiario en relación con la revocación de la estipulación	127
3. Los contratos en daño de tercero	129
4. Los contratos con persona a determinar	129
5. La promesa del hecho ajeno	130
6. La cesión del contrato.....	131
6.1. Concepto y función de la cesión del contrato	131
6.2. Presupuestos	132
6.3. Efectos de la cesión	133
7. El subcontrato	133
7.1. La subordinación funcional de los subcontratos.....	134
7.2. Algunos supuestos específicos de acción directa	134

CAPÍTULO 8

LA INEFICACIA DEL CONTRATO: LA INVALIDEZ

1. Premisa sobre la ineficacia del contrato.....	138
2. La nulidad del contrato.....	139
2.1. Idea general.....	139
2.2. Causas de nulidad.....	139
2.3. La acción de nulidad	140
2.4. Consecuencias de la nulidad	141
A) En general: la restitución.....	141

	Pág.
B) En particular: los supuestos de ilicitud.....	142
2.5. La nulidad parcial del contrato.....	143
3. La anulabilidad del contrato	144
3.1. Idea general.....	144
3.2. Causas de anulabilidad.....	145
3.3. La acción de anulabilidad	145
3.4. Efectos de la anulabilidad.....	147
4. La pervivencia de los contratos inválidos.....	148
4.1. Observaciones generales: las causas de invalidez y su posible sana- ción	148
4.2. La confirmación del contrato anulable	148
4.3. La denominada conversión del contrato nulo	149

CAPÍTULO 9

LA INEFICACIA EN SENTIDO ESTRICTO

1. El mutuo disenso.....	152
2. El desistimiento unilateral.....	153
2.1. La categoría del libre desistimiento.....	153
2.2. Principales supuestos	154
2.3. El desistimiento a favor de consumidores y usuarios	154
2.4. Presupuestos del libre desistimiento	155
2.5. Efectos	156
2.6. Desistimiento unilateral convencional	156
2.7. Desistimiento unilateral y resolución contractual.....	157
3. La resolución del contrato por incumplimiento	157
3.1. El artículo 1124 del Código Civil: la facultad resolutoria.....	157
3.2. Facultad resolutoria, cláusula resolutoria expresa y condición resolu- toria: precisiones.....	157
3.3. Requisitos de ejercicio de la facultad resolutoria	158
3.4. Ejercicio de la acción resolutoria	159
3.5. Efectos de la resolución.....	159
4. La alteración de las circunstancias contractuales: la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	160
4.1. La alteración de las circunstancias contractuales y la cláusula <i>rebus</i> <i>sic stantibus</i>	160
4.2. La cláusula <i>rebus sic stantibus</i> como supuesto de integración contrac- tual.....	161
4.3. Requisitos y efectos de la aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	161
5. La rescisión del contrato.....	164
5.1. Idea general.....	164
5.2. Las causas de rescisión en el Código Civil	164
A) Rescisión por lesión	164
B) Rescisión por fraude	165
C) Rescisión por otros motivos	166
5.3. La acción rescisoria	166
A) Requisitos	166
B) Plazo.....	167

	Pág.
C) Cómputo del plazo	167
5.4. Eficacia restitutoria e indemnizatoria de la rescisión	167

**CAPÍTULO 10
LA DONACIÓN**

1. La donación como contrato.....	170
2. Modalidades de la donación.....	170
2.1. Donaciones remuneratorias.....	170
2.2. Donaciones modales u onerosas.....	171
2.3. Donaciones <i>mortis causa</i>	172
2.4. Donación con reserva de la facultad de disponer.....	172
2.5. Donación con cláusula de reversión.....	172
2.6. Liberalidades de uso.....	173
3. Presupuestos y elementos de la donación.....	173
3.1. Capacidad de las partes.....	173
A) Capacidad para donar.....	174
B) Capacidad para aceptar donaciones.....	174
3.2. Objeto y límites.....	175
3.3. Perfección de la donación: la aceptación.....	176
3.4. Forma.....	176
4. La revocación de las donaciones.....	177
4.1. Supervivencia o supervenencia de hijos.....	177
4.2. Incumplimiento de cargas.....	178
4.3. Ingratitud del donatario.....	178
4.4. Efectos de la revocación.....	179
5. La reversión de la donación.....	179
6. La reducción de las donaciones inoficiosas.....	180

**CAPÍTULO 11
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

1. La compraventa: ideas generales.....	184
1.1. Noción y caracteres.....	184
1.2. Capacidad para celebrar el contrato de compraventa: las prohibicio- nes.....	185
2. El objeto de la compraventa.....	187
2.1. Las cosas.....	187
A) En general.....	187
B) La venta de cosa ajena.....	188
2.2. El precio en la compraventa.....	189
A) Requisitos.....	189
B) El pacto de arras.....	190
3. Derechos y obligaciones del vendedor.....	190
3.1. La entrega de la cosa.....	190

	Pág.
A) Objeto y circunstancias de la entrega de la cosa	190
B) Formas de entrega: la tradición.....	191
C) Reglas especiales en materia de venta de inmuebles	193
D) La facultad de suspender la entrega.....	194
3.2. La obligación de saneamiento	194
3.3. El saneamiento por evicción.....	194
A) Noción y requisitos.....	194
B) Pactos sobre el saneamiento por evicción	195
C) Efectos de la evicción.....	196
D) Los supuestos de evicción parcial	197
E) Evicción de cargas o gravámenes ocultos.....	198
3.4. El saneamiento por vicios ocultos	199
3.5. La contaminación acústica en los inmuebles como vicio oculto: la Ley 37/2003 y el Real Decreto 314/2006	200
3.6. El saneamiento por vicios ocultos en la venta de animales	200
3.7. Garantías del pago del precio en favor del vendedor	201
A) El supuesto del artículo 1503	201
B) El pacto expreso de resolución en las ventas inmobiliarias: el pacto comisorio.....	201
C) La resolución de la venta de bienes muebles.....	202
4. Derechos y obligaciones del comprador	203
4.1. El pago del precio	203
4.2. La facultad de suspender el pago.....	203
4.3. El pago de los gastos complementarios.....	204
5. La doble venta	205
6. Los riesgos en la compraventa: el artículo 1452	206
7. Las compraventas especiales.....	208
7.1. El retracto convencional	208
A) Concepto y función histórica.....	208
B) Régimen jurídico básico	209
7.2. Compraventa a prueba y compraventa <i>ad gustum</i>	209
7.3. El denominado pacto <i>in diem addictio</i>	210
7.4. Compraventa de bienes muebles a plazos.....	211
7.5. Nuevas modalidades de venta al público	211
8. El contrato de permuta.....	212
8.1. Concepto y caracteres.....	212
8.2. La remisión a las reglas de la compraventa	212
8.3. La permuta de cosa ajena.....	213
8.4. La evicción en la permuta	213
8.5. La permuta de solar por inmuebles a construir.....	214

CAPÍTULO 12

LOS ARRENDAMIENTOS

1. Noción general de arrendamiento	218
2. La regulación del arrendamiento de cosas por el Código Civil	219
2.1. Observaciones generales.....	219

	Pág.
2.2. Características generales del arrendamiento	220
3. Contenido del contrato	220
3.1. Obligaciones del arrendador	220
3.2. Obligaciones del arrendatario.....	221
4. Extinción del arrendamiento.....	221
4.1. Causas de extinción	221
4.2. El desahucio.....	221
5. El subarriendo y la cesión del arrendamiento.....	222
6. La aplicabilidad del Código Civil	223
7. El arrendamiento o contrato de servicios.....	223
7.1. Concepto y caracteres.....	223
7.2. La regulación legal.....	224
7.3. La prestación de servicios correspondientes a las profesiones liberales	225

CAPÍTULO 13

LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

1. Nociones generales: legislación aplicable.....	230
2. Ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos rústicos.	230
3. Las reglas sobre la capacidad de las partes	232
4. Régimen jurídico básico de los arrendamientos rústicos.....	233
4.1. La renta o precio del arrendamiento	233
4.2. La revisión de la renta conforme a la Ley 2/2015, de <i>desindexación de la economía española</i>	234
4.3. Gastos y mejoras.....	235
4.4. Duración del contrato.....	236
4.5. Modificación subjetiva del contrato	236
4.6. Tanteos y retractos.....	238
4.7. Extinción del contrato	238
A) Resolución	238
B) Extinción.....	239
C) Expropiación	239
5. Los arrendamientos rústicos históricos.....	239
6. La aparcería agraria.....	240
7. La regulación del arrendamiento rústico por la Ley 5/2015, de Derecho Civil Vasco.....	241

CAPÍTULO 14

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Introducción y fuentes normativas	244
1.1. Referencia al Decreto 4104/1964 y al Real Decreto-Ley 2/1985	244
1.2. La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre	244
1.3. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de <i>medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios</i>	245

	Pág.
1.4. Ley 4/2013, de 4 de junio, <i>de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</i>	245
1.5. Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, <i>de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</i>	246
1.6. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, <i>por el derecho a la vivienda</i>	247
2. Los arrendamientos de vivienda	247
2.1. La duración del contrato en la LAU-1994	247
2.2. La modificación introducida por la Ley 19/2009	248
2.3. Periodo contractual y prórroga en la Ley 4/2013.....	248
2.4. Periodo contractual y prórroga en el Real Decreto-Ley 7/2019	249
2.5. La prórroga del contrato en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, <i>por el derecho a la vivienda</i>	249
3. La renta.....	250
3.1. La renta en la Ley 29/1994	250
3.2. La renta en la Ley 4/2013	251
3.3. La renta según la Ley 2/2015, <i>de desindexación de la economía</i>	251
3.4. La renta en el Decreto-Ley 7/2019	252
3.5. La renta en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, <i>por el derecho a la vivienda</i> ..	253
4. Contenido del contrato: derechos y obligaciones de las partes.....	253
4.1. Las obras en la finca arrendada	253
4.2. Los derechos de tanteo y retracto.....	254
5. La terminación del contrato	255
6. Los restantes arrendamientos urbanos.....	256
7. El registro relativo a los impagos de rentas.....	258
8. Referencia a la potenciación del mercado del alquiler	258

CAPÍTULO 15

EL CONTRATO DE OBRA

1. Introducción: concepto y caracteres	262
1.1. El contrato de obra en el Código Civil.....	262
1.2. La Ley de Ordenación de la Edificación.....	262
2. El objeto del contrato.....	263
2.1. La obra	263
2.2. El precio	264
3. Posición del contratista.....	265
3.1. La ejecución de la obra.....	265
3.2. La acción directa de trabajadores y suministradores.....	266
3.3. El derecho de retención.....	266
3.4. El carácter preferente del crédito del contratista	267
3.5. La responsabilidad del contratista.....	267
4. Posición del comitente.....	268
5. La responsabilidad por ruina: el artículo 1591	269
5.1. El concepto de ruina: ruina propia y ruina funcional.....	269
5.2. Las personas responsables	270
5.3. El carácter solidario de la responsabilidad.....	270

	Pág.
5.4. Plazos de ejercicio.....	271
6. Las responsabilidades en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	271
6.1. La diversificación de los vicios constructivos	272
6.2. Los plazos de garantía y prescripción	272
6.3. Otros aspectos.....	273
7. Extinción	274
7.1. El desistimiento unilateral del comitente	274
7.2. La muerte del contratista	275
7.3. La imposibilidad sobrevenida de la ejecución	275

CAPÍTULO 16

EL CONTRATO DE SOCIEDAD

1. Ideas generales	278
1.1. Concepto.....	278
1.2. Notas esenciales de la sociedad	278
2. Caracteres del contrato de sociedad	279
3. La personalidad jurídica de las sociedades civiles	280
4. Clases de sociedades	280
4.1. Sociedades civiles y sociedades mercantiles	280
4.2. Sociedades civiles universales y sociedades civiles particulares.....	282
5. Contenido del contrato de sociedad.....	282
5.1. Relaciones jurídicas internas	282
A) Aportaciones de los socios	283
B) La distribución de ganancias y pérdidas	283
C) Resarcimiento de gastos e indemnización de perjuicios	283
5.2. La administración de la sociedad	283
5.3. Relaciones jurídicas externas.....	284
A) La responsabilidad de la sociedad por las deudas sociales.....	284
B) La responsabilidad de los socios por las deudas sociales	284
6. Disolución y liquidación de la sociedad.....	284
6.1. Causas de extinción o disolución de la sociedad	284
6.2. La liquidación y división del haber social	285

CAPÍTULO 17

EL MANDATO

1. El contrato de mandato	288
1.1. Concepto.....	288
1.2. Caracteres del mandato.....	288
2. Clases de mandato.....	289
2.1. Mandato simple y mandato representativo.....	289
2.2. Tipos de mandato conforme a la extensión de las facultades conferidas.....	289

	Pág.
A) Mandato general o especial	290
B) Mandato concebido en términos generales y mandato expreso...	290
3. Régimen básico del contrato de mandato	291
3.1. Obligaciones del mandante.....	291
3.2. Derechos y obligaciones del mandatario.....	292
A) Obligaciones	292
B) Derechos y facultades.....	292
3.3. Extinción del mandato	293
A) La revocación del mandato.....	294
B) La renuncia del mandatario	294
C) La muerte del mandante o mandatario	294
D) Referencia al concurso de las partes	295
E) Nuevas causas de extinción del mandato	295
4. La mediación o corretaje	295
5. La Ley 5/2012, de 6 de julio, <i>de mediación en asuntos civiles y mercantiles</i>	297

CAPÍTULO 18

EL PRÉSTAMO

1. Los contratos de préstamo	302
2. El comodato o préstamo de uso.....	302
2.1. Noción general.....	302
2.2. Derechos y obligaciones del comodatario.....	303
A) La obligación de restitución	303
B) Deterioro y pérdida de la cosa	303
2.3. La posición del comodante	304
2.4. La duración del contrato	304
2.5. Causas de extinción	305
3. El mutuo o simple préstamo	306
3.1. Concepto y características.....	306
3.2. Reglas particulares sobre capacidad	306
3.3. La obligación de restitución.....	307
3.4. El préstamo con interés: reglas especiales	307
3.5. La duración del contrato	308
4. Los contratos de crédito al consumo: la ley 16/2011	308
5. Los contratos de crédito inmobiliario: Ley 5/2019, de 15 de marzo	309

CAPÍTULO 19

EL DEPÓSITO

1. Introducción: clases de depósito	312
2. El depósito voluntario.....	312
2.1. Concepto y presupuestos.....	312
2.2. Características del contrato.....	313
3. Los sujetos del contrato	314

	Pág.
3.1. La capacidad de las partes contratantes.....	314
A) Discapacidad inicial	314
B) Discapacidad sobrevenida	315
C) Falta de capacidad en el depositario.....	315
3.2. Pluralidad de los sujetos.....	315
A) Constitución conjunta del depósito (pluralidad de depositantes)	316
B) Pluralidad de depositarios	316
4. Contenido del contrato de depósito	316
4.1. Obligaciones del depositario	316
A) La obligación de guarda y custodia.....	316
B) La obligación de restitución	317
C) Momento temporal de la restitución.....	318
D) El lugar de la restitución.....	318
E) Pérdida de la cosa y subrogación real.....	319
4.2. Obligaciones a cargo del depositante	319
5. Extinción del contrato de depósito	320
6. El depósito irregular	320
7. El depósito necesario	322
7.1. Los supuestos clásicos de depósito necesario.....	322
7.2. El contrato de ingreso en centros asistenciales	322
8. Secuestro convencional y judicial.....	323
8.1. El secuestro convencional	323
8.2. El depósito judicial	324
9. El contrato de aparcamiento de vehículos	324

CAPÍTULO 20

LOS CONTRATOS ALEATORIOS

1. La categoría general de los contratos aleatorios	328
2. El juego y la apuesta	329
2.1. Consideraciones generales: distinción entre juego y apuesta	329
2.2. Los juegos y apuestas prohibidos	329
2.3. Los juegos y apuestas no prohibidos	331
2.4. La Ley 13/2011, <i>de regulación del juego</i>	332
3. El contrato de renta vitalicia	333
3.1. Introducción.....	333
3.2. El <i>alea</i> en la renta vitalicia	333
3.3. Sujetos	334
3.4. Contenido del contrato de renta vitalicia	334
A) La entrega del capital.....	334
B) El derecho a la pensión o renta	335
3.5. Nulidad del contrato de renta vitalicia.....	336
3.6. La renta vitalicia a título gratuito.....	336
4. El contrato de alimentos o vitalicio	337
4.1. El nacimiento del vitalicio.....	339

	Pág.
4.2. La Ley 41/2003: caracterización legal del contrato de alimentos	340
4.3. Contenido básico del contrato de alimentos	340
5. Referencia al contrato de seguro.....	341
5.1. Los sujetos del contrato de seguro.....	343
5.2. Contenido básico del contrato	343
5.3. Documentación y conclusión del contrato.....	344
5.4. Duración del contrato y prescripción	344

CAPÍTULO 21

LA TRANSACCIÓN

1. Concepto y características	348
1.1. Introducción.....	348
1.2. Presupuestos de la transacción.....	348
1.3. Características propias del contrato	349
2. La capacidad en la transacción	350
3. Objeto de la transacción	351
4. Naturaleza jurídica de la transacción	352
5. Efectos de la transacción	353
5.1. La excepción de cosa juzgada	353
5.2. Retroactividad de la transacción	354
5.3. La aplicabilidad del artículo 1124	354
6. La transacción judicial.....	354
6.1. La transacción judicial bajo el imperio de la LEC de 1881	354
6.2. La transacción judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	355
7. Causas de ineficacia del contrato de transacción.....	355
7.1. El error en la transacción.....	356
7.2. El dolo en la transacción	357

CAPÍTULO 22

EL CONVENIO ARBITRAL

1. Introducción	360
1.1. Regulación normativa	360
1.2. El carácter contractual del arbitraje.....	361
1.3. La importancia del arbitraje	362
2. El convenio arbitral.....	363
2.1. Concepto.....	363
2.2. Tipos de arbitraje	364
2.3. Forma de celebración	365
2.4. Contenido	365
3. Objeto del arbitraje	366
3.1. La resolución de controversias o cuestiones litigiosas	366
3.2. Ámbito material del arbitraje.....	366
4. Los árbitros.....	367

	Pág.
5. Efectos del arbitraje: el laudo.....	368
5.1. La impugnación del laudo.....	369
A) La acción de anulación del laudo.....	369
B) La revisión del laudo.....	370
5.2. La ejecución del laudo.....	370
6. la generalización del arbitraje en la legislación contemporánea	371

CAPÍTULO 23

LA FIANZA

1. El contrato de fianza	376
1.1. Ideas generales: fianza subsidiaria y fianza solidaria.....	376
1.2. Relación de fianza y contrato de fianza.....	376
1.3. Características del contrato de fianza.....	377
2. Clases de fianza	378
2.1. Fianza convencional, legal y judicial.....	378
2.2. Fianza simple y subfianza	379
2.3. Fianza indefinida o ilimitada y fianza definida o limitada.....	379
3. Contenido del contrato de fianza	379
4. Las relaciones entre acreedor y fiador	380
4.1. El beneficio de excusión en la fianza subsidiaria.....	380
4.2. La exclusión del beneficio de excusión.....	381
4.3. El beneficio de división en el caso de cofianza	381
5. Las relaciones entre deudor y fiador.....	382
5.1. La llamada relevación de la fianza.....	382
5.2. La posición del fiador <i>solvens</i>	382
A) La denominada acción de reintegro o reembolso	383
B) La subrogación legal	383
5.3. El resarcimiento del fiador <i>solvens</i>	383
6. Las relaciones de los cofiadores entre sí.....	384
7. La fianza solidaria.....	385
8. El aval a primer requerimiento	386
9. Extinción del contrato de fianza	387

PRÓLOGO A LA VIGESIMOCUARTA EDICIÓN

Una vez más, tenemos la satisfacción de presentar la edición renovada de este tercer tomo de los Principios de Derecho Civil, dedicada en su integridad al Derecho de Contratos, tarea en la que hemos tenido la fortuna de contar con nuestras colegas que ocupan el lugar correspondiente en la página quinta o de autoría del manual: la Notaria de A Estrada y Doctora en Derecho, C. Alicia Calaza López y las Profesoras Titulares M.^a Rosario Martín Briceño y Gloria Díaz Pardo, ambas docentes en la madrileña Universidad Rey Juan Carlos.

Normativamente hablando, tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados a los que se refería el Real Decreto Ley 11/2020, que se encuentren suspendidos por aplicación de dichos preceptos, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el artículo 3.k) de esta ley, sólo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (disp. trans. 3^a).

Respecto de las sociedades civiles y mercantiles, se han introducido cambios normativos mediante la publicación de las Leyes 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de diversas Directivas comunitarias.

En relación con el precio final de compraventa de la vivienda, en la actualidad, hay que tener en cuenta lo dispuesto por la nueva disposición adicional 9.^a introducida por la Ley 10/2022, de 14 de junio, relativa al cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medio ambiente, según la cual «Todas las intervenciones que se realicen en los edificios que se encuentren financiadas con cargo a fondos de la Unión Europea o a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, deberán cumplir, además de lo previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo, los requisitos exigidos en el marco de los referidos fondos con objeto de respetar el principio de no causar daño significativo en el medio ambiente».

Centrada en la regulación del desahucio, recientemente, se ha dictado la Ley catalana 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de las anteriores leyes autonómicas

18/2007, 24/2015 y 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, a cuya lectura remitimos por parte de las personas interesadas en la cuestión.

Finalmente debemos resaltar que La Ley 4/2022, de 25 de febrero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, modifica el TRLGDCU, incluyendo la figura del «consumidor vulnerable», referida a aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impida el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad.

Como consecuencia de esta finalidad han sido modificados diversos artículos del TRLGDCU relativos, entre otros, a la información previa al contrato, con la finalidad de prever la información que debe suministrarse a las personas consumidoras vulnerables, concretándose que el empresario deberá facilitarle de forma clara y comprensible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato de manera que el consumidor comprenda, en términos reales, el significado jurídico y económico de las cláusulas que firma.

De otro lado, como es habitual, solicitamos y agradecemos una vez más toda suerte de observaciones, advertencias o críticas que las personas usuarias de este libro tengan a bien hacernos llegar, coadyuvando a la mejora y permanente actualización de la obra, pues siempre es necesario corregir erratas y modificar pasajes de difícil comprensión, como hemos realizado, una vez más, para la presente edición.

Algunos aspectos y detalles complementarios de la presente edición en su estado actual, finalmente, pueden consultarse en las correspondientes actualizaciones de las páginas web del Departamento de Derecho Civil de la UNED: www.uned.es/dpto-dcivil.

Madrid, julio de 2023

Carlos LASARTE
Facultad de Derecho/UNED
Obispo Trejo 2, 5.ª planta
28040-Madrid
clasarte@der.uned.es

Alicia CALAZA
Notaria de A Estrada
Calvo Sotelo, 29-33 - 6.º F
36680 A Estrada (Pontevedra)
aliciacalaza@gmail.com

CAPÍTULO 1

EL CONTRATO

SUMARIO

1. El concepto de contrato.

- 1.1. Desenvolvimiento histórico de la idea de contrato.
- 1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios.
- 1.3. La patrimonialidad de la relación contractual.

2. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.

- 2.1. Libertad de iniciativa económica privada y autonomía privada.
- 2.2. Ámbito propio de la autonomía privada.
- 2.3. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.
- 2.4. La libertad contractual en los PECL.

3. Las clasificaciones de los contratos.

- 3.1. Cuadro sinóptico sobre la clasificación de los contratos.
- 3.2. Contratos consensuales, reales y formales.
- 3.3. Contratos gratuitos y contratos onerosos.
- 3.4. Contratos típicos y atípicos.
- 3.5. Contratos instantáneos, duraderos y de ejecución periódica.
- 3.6. Contratos bilaterales y unilaterales.

Nota bibliográfica.

1. EL CONCEPTO DE CONTRATO

1.1. Desenvolvimiento histórico de la idea de contrato

En términos contemporáneos, es relativamente pacífico considerar que la idea de contrato responde al acuerdo o pacto que, mediante la prestación del correspondiente consentimiento, vincula o liga a dos (o, en su caso, más) personas respecto de una determinada conducta de carácter patrimonial. Así lo expresa, por ejemplo, el artículo 1254 de nuestro Código Civil, al establecer que «el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio».

El contrato, por ende, es un mecanismo de generación de derechos y obligaciones respecto de las partes, quienes se encuentran vinculadas a la realización de su promesa por el mero hecho de haberse comprometido a ello, por haber prestado su consentimiento. La circunstancia de que el contrato es fundamentalmente un procedimiento de creación de relaciones obligatorias no merece mayor detenimiento, pues ya hemos tenido ocasión (en el tomo anterior) de resaltar su papel como *fuerza de las obligaciones*, de conformidad con lo establecido en el artículo 1089. Sin embargo, el hecho de que el mero consentimiento da lugar al nacimiento de las obligaciones, verdadero puntal del sistema contractual contemporáneo, sí merece alguna aclaración complementaria, pues semejante entendimiento de la cuestión —hoy indiscutible, con carácter general— ha sido una conquista paulatina desde los tiempos romanos hasta el momento de la codificación. A ello se refiere el presente epígrafe, con independencia de posteriores precisiones.

El tradicional formalismo del Derecho romano clásico, representado inicialmente por la *stipulatio*, impedía considerar la materia con el alcance general que hoy otorgamos a la idea de contrato, al tiempo que imposibilitaba otorgar eficacia obligatoria a todos aquellos pactos o convenciones que no reunían las rígidas reglas de forma o la certeza de la entrega previa de una cosa. De ahí la regla clásica contenida bajo el brocardo *ex nudo pacto actio non nascitur* (u otros similares). Había ciertas figuras contractuales (*reales, verbales, literales o consensuales*), pero sumamente tasadas, con rígidos presupuestos formales de eficacia, que impedían su generalización y su tratamiento como categoría. Ni siquiera cuando, ya en la época justiniana, se encuentran plenamente aceptados los llamados *contratos innominados* (*do ut des, do ut facias, facio ut des y facio ut facias*), nacidos para evitar la crisis de un sistema jurídico caracterizado por un exagerado formalismo, puede afirmarse que la idea genérica de contrato responda a los esquemas actuales.

En efecto, la idea contemporánea de contrato es tributaria de otros impulsos y requerimientos, generados con posterioridad al sistema justiniano, a los que vamos a hacer también una breve referencia.

El primero (y quizá fundamental) de ellos viene representado, ya en la época del *ius commune*, por la influencia de quienes (en términos modernos) denominaríamos canonistas. La extraordinaria y omnipresente importancia de la Iglesia católica durante los siglos medievales y la generalización de los estudios sobre los textos canónicos arrojó la consecuencia de que determinadas reglas

morales de general aceptación (todavía hasta nuestros días) insuflaran un nuevo aire a las rigideces características del Derecho romano y acabaran por incorporarse a las legislaciones propias de la mayor parte de los territorios europeos. Entre tales reglas destacan la idea de la actuación de buena fe y el principio de respeto a la palabra dada, hasta el punto de que —en términos doctrinales— se ha afirmado con razón que los principios de buena fe y el *pacta sunt servanda* tienen básicamente matriz canonista. El mantenimiento de la fidelidad a la palabra dada abre la vía para considerar que *solus consensus obligat*, idea que normativamente acoge ya el título XVI del Ordenamiento de Alcalá (año 1340), abandonando la pretensión de las Partidas de prorrogar la vigencia de los esquemas justinianos: «sea valedera la obligación o el contrato que fueron hechos, en cualquier manera que parezca que alguno se quiso obligar a otro y hacer contrato con él».

Otra línea de superación del formulismo romano, de gran importancia práctica durante los siglos medievales, viene representada por la dinámica del balbuciente Derecho mercantil (*ius mercatorum*, en aquel entonces). Los mercaderes, llevados de necesidades concretas, necesitan soltar el mayor lastre posible de las reglas formales de procedencia romana y contar con mecanismos contractuales más flexibles para ampliar su ámbito de actuación. Actuando de forma corporativa y una vez consolidada una jurisdicción propia (los *Tribunales de comercio*), coinciden con los canonistas en generalizar la idea de que el consentimiento mutuo constituye la esencia del contrato (básicamente, para ellos, el de compraventa).

El tránsito a la Edad Moderna acentúa la consideración de la voluntad individual (y, por tanto, del consentimiento de ambas partes contratantes) como base del contrato. Juega en ello un papel decisivo la denominada «escuela de Derecho natural» que, abandonando el *teocentrismo* y el *determinismo religioso* característicos de las centurias anteriores, reclama la propia posición del ser humano y la importancia de la voluntad individual como criterio decisivo en las más diversas facetas de la actividad humana.

Trasplantadas dichas ideas al mundo del Derecho, la conclusión es obvia: el contrato como categoría es manifestación del consentimiento y así pasa —a través de DOMAT y POTHIER— al *Code Napoléon* y al resto de los Códigos Civiles; los cuales, como es sabido, no son solo tributarios del ideario iusnaturalista, sino también de la ideología liberal o liberal-individualista, triunfante desde la Revolución francesa.

1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios

Sin necesidad de mayores circunloquios, para la mentalidad actual es evidente que nadie es autosuficiente y que, por tanto, cualquier persona ha de contar con los demás, ya sea para hacer frente a sus necesidades reales, ya sea para satisfacer sus caprichos.

La satisfacción de las necesidades individuales en un mundo en el que todas las riquezas están ya ocupadas y nadie realiza actividad alguna sin la oportuna contraprestación se consigue, pues, a través de una cadena sucesiva de intercambios económicos. Por supuesto que todos estos intercambios no son de la misma naturaleza y, claro está, que no todos ellos pueden calificarse como contratos: cuando el estudiante universitario se matricula en un centro público, pese al pago de las tasas académicas, no está realizando un contrato propia-

mente dicho; lo mismo habrá de decirse cuando el enfermo beneficiario de la seguridad social acude al médico asignado. Ambos sujetos, el estudiante y el enfermo, están accediendo ciertamente a bienes (la enseñanza, la asistencia médica) que pueden ser, igualmente, objeto de contrato pero que, en los ejemplos puestos, son ofrecidos a quien de ellos se vale por mediación de otros esquemas más complejos y, en definitiva, por la intervención del Estado, que abarata o facilita dichos bienes atendiendo al interés público o a un cierto tipo de organización social (que, por muy común que hoy nos parezca, es una conquista histórica bastante reciente).

Ahora bien, si es cierto que no todo intercambio de bienes y servicios es un contrato, lo es igualmente que la mayor parte de tales intercambios constituye la base de lo que los juristas denominan contrato: esto es, el acuerdo en realizar un determinado intercambio de un bien o servicio cualquiera por otro bien o servicio.

A nadie puede extrañar que, comúnmente, uno de dichos bienes sea el *dinero*: precisamente el dinero es el medio de intercambio por excelencia; pero, igualmente, puede cerrarse un contrato cualquiera en el que el dinero no intervenga para nada (por ejemplo, concedo a un constructor la posibilidad de levantar una casa en un solar de mi propiedad a cambio de que él me otorgue título de propiedad del ático del edificio que se construya).

1.3. La patrimonialidad de la relación contractual

Así pues, en principio, un contrato es fundamentalmente la «*veste jurídica*» de una operación económica consistente en un intercambio de bienes o de servicios. Indudablemente, ninguno nos detenemos a pensar en dicha «*veste jurídica*», cuando el intercambio se hace de forma inmediata: tomarse una caña en un bar o comprar un brillante que vamos a regalar, por muy caro que este cueste. La inmediata satisfacción de la sed o el llevarnos el brillante en el bolsillo, tras pagar su correspondiente importe, hace que —con toda razón— no le otorguemos mayor importancia al contrato celebrado, en cuanto «*esquema jurídico*» (¿qué importa, por ejemplo, que al tomarme la caña haya realizado una compraventa o un arrendamiento de servicios, que son dos figuras contractuales diversas?) y que, en definitiva, hayamos hecho sobre todo una simple valoración económica.

La valoración o decisión económica ínsita en todo contrato evidencia un dato que, desde el punto de vista jurídico, tiene una extraordinaria importancia: el carácter patrimonial de la relación contractual. Todo contrato debe tener por objeto prestaciones susceptibles de valoración económica, ya consistan tales prestaciones en bienes (o cosas) o servicios; aunque naturalmente dicha valoración económica resulte unas veces fácilmente determinable (precio de mercado de cualquier bien), mientras que en otras su materialización depende en gran medida del propio interés, voluntad o capricho de los contratantes (la consulta de un profesional cualquiera, la compra de una ganga, o pagar más o menos caro un retrato a un afamado pintor). En cualquier caso, por principio e incluso en los contratos unilaterales (caso de una donación o regalo), el requisito de la patrimonialidad ha de estar presente en todo acuerdo contractual; mientras que, por el contrario, otras figuras jurídicas consistentes también en un *acuerdo de voluntades* (el ejemplo típico sería el matrimonio) no pueden ser consideradas propiamente como contratos por faltarles la nota de la patrimonialidad.