

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
VIGESIMOQUINTA 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

2024

ÍNDICE

Abreviaturas.....	XXV
Prólogo a la vigesimoquinta 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
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

	Pág.
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
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

	Pág.
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	60
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	69
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
6.6. La jurisprudencia reciente sobre cláusulas abusivas	80
6.7. La STJUE de 21 de diciembre de 2016	81
6.8. El Real Decreto-Ley 1/2017, <i>de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo</i>	82

	Pág.
7. Las acciones colectivas.....	84
7.1. La acción de cesación.....	84
7.2. La acción de retractación.....	85
7.3. La acción declarativa.....	86
7.4. Normas procesales.....	86
8. Los contratos normativos	87
8.1. Los contratos forzosos	87
8.2. Los contratos normados o contratos tipo	87

CAPÍTULO 5

EL CONTENIDO DEL CONTRATO

1. El contenido del contrato.....	92
1.1. El contenido y el objeto del contrato.....	92
1.2. La autonomía privada y las reglas contractuales	92
2. La condición	94
2.1. Noción general y requisitos.....	94
2.2. Condición suspensiva y condición resolutoria	95
2.3. La <i>conditio iuris</i> o condición legal.....	96
3. El término o plazo	96
3.1. Planteamiento.....	96
3.2. El término como elemento accidental: término inicial y final.....	97
3.3. El término de cumplimiento: término esencial	97
4. El modo.....	98
4.1. Noción y ámbito	98
4.2. Régimen básico.....	98
5. Los contratos típicos y atípicos	99
5.1. Los contratos típicos	99
5.2. Los contratos atípicos	99

CAPÍTULO 6

LA INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

1. Introducción: interpretación, calificación e integración del contrato	104
2. La interpretación del contrato.....	105
2.1. Ubicación legal y carácter normativo de los criterios interpretativos...	105
2.2. Interpretación de los contratos y casación	106
3. Los criterios interpretativos de carácter subjetivo	107
4. Los criterios interpretativos de carácter objetivo.....	108
4.1. La interpretación sistemática	108
4.2. La exclusión de la anfibología y el principio de conservación del contrato	109
4.3. Los usos interpretativos	109
4.4. La interpretación <i>contra stipulatorem</i>	110
5. El artículo 1289 del Código Civil.....	111

	Pág.
5.1. Las circunstancias accidentales del contrato.....	111
5.2. El objeto principal del contrato.....	112
6. La calificación del contrato.....	112
7. La integración del contrato.....	113
7.1. Alcance y significado del artículo 1258 del Código Civil.....	113
7.2. Los medios de integración.....	115
A) La ley.....	115
B) Los usos normativos.....	116
C) La buena fe.....	116
8. La interpretación contractual en los PECL.....	116

CAPÍTULO 7

LA EFICACIA DEL CONTRATO

1. Los efectos propios del contrato.....	120
1.1. Los efectos <i>inter partes</i> : el principio de la relatividad del contrato.....	120
1.2. La posible eficacia del contrato en relación con terceras personas.....	122
2. Los contratos en favor de tercero.....	122
2.1. Partes contratantes y beneficiario.....	123
2.2. La aceptación por el beneficiario en relación con la revocación de la estipulación.....	123
3. Los contratos en daño de tercero.....	125
4. Los contratos con persona a determinar.....	125
5. La promesa del hecho ajeno.....	126
6. La cesión del contrato.....	127
6.1. Concepto y función de la cesión del contrato.....	127
6.2. Presupuestos.....	128
6.3. Efectos de la cesión.....	129
7. El subcontrato.....	129
7.1. La subordinación funcional de los subcontratos.....	130
7.2. Algunos supuestos específicos de acción directa.....	130

CAPÍTULO 8

LA INEFICACIA DEL CONTRATO: LA INVALIDEZ

1. Premisa sobre la ineficacia del contrato.....	134
2. La nulidad del contrato.....	135
2.1. Idea general.....	135
2.2. Causas de nulidad.....	135
2.3. La acción de nulidad.....	136
2.4. Consecuencias de la nulidad.....	137
A) En general: la restitución.....	137
B) En particular: los supuestos de ilicitud.....	138
2.5. La nulidad parcial del contrato.....	139
3. La anulabilidad del contrato.....	140

	Pág.
3.1. Idea general.....	140
3.2. Causas de anulabilidad.....	141
3.3. La acción de anulabilidad	141
3.4. Efectos de la anulabilidad.....	143
4. La pervivencia de los contratos inválidos	144
4.1. Observaciones generales: las causas de invalidez y su posible sanación	144
4.2. La confirmación del contrato anulable	144
4.3. La denominada conversión del contrato nulo	145

CAPÍTULO 9

LA INEFICACIA EN SENTIDO ESTRICTO

1. El mutuo disenso.....	148
2. El desistimiento unilateral.....	149
2.1. La categoría del libre desistimiento	149
2.2. Principales supuestos	150
2.3. El desistimiento a favor de consumidores y usuarios	150
2.4. Presupuestos del libre desistimiento	151
2.5. Efectos.....	152
2.6. Desistimiento unilateral convencional.....	152
2.7. Desistimiento unilateral y resolución contractual.....	152
3. La resolución del contrato por incumplimiento.....	153
3.1. El artículo 1124 del Código Civil: la facultad resolutoria	153
3.2. Facultad resolutoria, cláusula resolutoria expresa y condición resolutoria: precisiones.....	153
3.3. Requisitos de ejercicio de la facultad resolutoria.....	154
3.4. Ejercicio de la acción resolutoria	155
3.5. Efectos de la resolución	155
4. La alteración de las circunstancias contractuales: la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	156
4.1. La alteración de las circunstancias contractuales y la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	156
4.2. La cláusula <i>rebus sic stantibus</i> como supuesto de integración contractual.....	157
4.3. Requisitos y efectos de la aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	157
5. La rescisión del contrato.....	160
5.1. Idea general.....	160
5.2. Las causas de rescisión en el Código Civil	160
A) Rescisión por lesión	160
B) Rescisión por fraude	161
C) Rescisión por otros motivos	162
5.3. La acción rescisoria.....	162
A) Requisitos.....	162
B) Plazo.....	163
C) Cómputo del plazo	163
5.4. Eficacia restitutoria e indemnizatoria de la rescisión.....	163

CAPÍTULO 10 LA DONACIÓN

1. La donación como contrato.....	166
2. Modalidades de la donación	166
2.1. Donaciones remuneratorias.....	166
2.2. Donaciones modales u onerosas.....	167
2.3. Donaciones <i>mortis causa</i>	168
2.4. Donación con reserva de la facultad de disponer.....	168
2.5. Donación con cláusula de reversión.....	168
2.6. Liberalidades de uso.....	169
3. Presupuestos y elementos de la donación.....	169
3.1. Capacidad de las partes.....	169
A) Capacidad para donar	170
B) Capacidad para aceptar donaciones	170
3.2. Objeto y límites.....	171
3.3. Perfección de la donación: la aceptación	172
3.4. Forma	172
4. La revocación de las donaciones	173
4.1. Supervivencia o supervenencia de hijos.....	173
4.2. Incumplimiento de cargas	174
4.3. Ingratitud del donatario.....	174
4.4. Efectos de la revocación.....	175
5. La reversión de la donación.....	175
6. La reducción de las donaciones inoficiosas	176

CAPÍTULO 11 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. La compraventa: ideas generales.....	180
1.1. Noción y caracteres	180
1.2. Capacidad para celebrar el contrato de compraventa: las prohibicio- nes.....	181
2. El objeto de la compraventa	183
2.1. Las cosas	183
A) En general.....	183
B) La venta de cosa ajena	184
2.2. El precio en la compraventa	185
A) Requisitos.....	185
B) El pacto de arras.....	186
3. Derechos y obligaciones del vendedor	186
3.1. La entrega de la cosa	186
A) Objeto y circunstancias de la entrega de la cosa	186
B) Formas de entrega: la tradición.....	187
C) Reglas especiales en materia de venta de inmuebles	189
D) La facultad de suspender la entrega	190

	Pág.
3.2. La obligación de saneamiento	190
3.3. El saneamiento por evicción	190
A) Noción y requisitos	190
B) Pactos sobre el saneamiento por evicción	191
C) Efectos de la evicción	192
D) Los supuestos de evicción parcial	193
E) Evicción de cargas o gravámenes ocultos	194
3.4. El saneamiento por vicios ocultos	195
3.5. La contaminación acústica en los inmuebles como vicio oculto: la Ley 37/2003 y el Real Decreto 314/2006	196
3.6. El saneamiento por vicios ocultos en la venta de animales	196
3.7. Garantías del pago del precio en favor del vendedor	197
A) El supuesto del artículo 1503	197
B) El pacto expreso de resolución en las ventas inmobiliarias: el pacto comisorio	197
C) La resolución de la venta de bienes muebles	198
4. Derechos y obligaciones del comprador	199
4.1. El pago del precio	199
4.2. La facultad de suspender el pago	200
4.3. El pago de los gastos complementarios	200
5. La doble venta	201
6. Los riesgos en la compraventa: el artículo 1452	202
7. Las compraventas especiales	204
7.1. El retracto convencional	204
A) Concepto y función histórica	204
B) Régimen jurídico básico	205
7.2. Compraventa a prueba y compraventa <i>ad gustum</i>	206
7.3. El denominado pacto <i>in diem addictio</i>	206
7.4. Compraventa de bienes muebles a plazos	207
7.5. Nuevas modalidades de venta al público	207
8. El contrato de permuta	208
8.1. Concepto y caracteres	208
8.2. La remisión a las reglas de la compraventa	208
8.3. La permuta de cosa ajena	209
8.4. La evicción en la permuta	209
8.5. La permuta de solar por inmuebles a construir	210

CAPÍTULO 12

LOS ARRENDAMIENTOS

1. Noción general de arrendamiento	214
2. La regulación del arrendamiento de cosas por el Código Civil	215
2.1. Observaciones generales	215
2.2. Características generales del arrendamiento	216
3. Contenido del contrato	216
3.1. Obligaciones del arrendador	216
3.2. Obligaciones del arrendatario	217

	Pág.
4. Extinción del arrendamiento.....	217
4.1. Causas de extinción	217
4.2. El desahucio.....	217
5. El subarriendo y la cesión del arrendamiento.....	218
6. La aplicabilidad del Código Civil.....	219
7. El arrendamiento o contrato de servicios.....	219
7.1. Concepto y caracteres.....	219
7.2. La regulación legal	220
7.3. La prestación de servicios correspondientes a las profesiones liberales	221

CAPÍTULO 13

LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

1. Nociones generales: legislación aplicable	226
2. Ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos rústicos ...	226
3. Las reglas sobre la capacidad de las partes	228
4. Régimen jurídico básico de los arrendamientos rústicos	229
4.1. La renta o precio del arrendamiento.....	229
4.2. La revisión de la renta conforme a la Ley 2/2015, <i>de desindexación de la economía española</i>	230
4.3. Gastos y mejoras.....	231
4.4. Duración del contrato	232
4.5. Modificación subjetiva del contrato	232
4.6. Tanteos y retractos.....	234
4.7. Extinción del contrato.....	234
A) Resolución	234
B) Extinción.....	235
C) Expropiación	235
5. Los arrendamientos rústicos históricos.....	235
6. La aparcería agraria	236
7. La regulación del arrendamiento rústico por la Ley 5/2015, de Derecho Civil Vasco.....	237

CAPÍTULO 14

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Introducción y fuentes normativas	240
1.1. Referencia al Decreto 4104/1964 y al Real Decreto-Ley 2/1985.....	240
1.2. La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre	240
1.3. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, <i>de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios</i>	241
1.4. Ley 4/2013, de 4 de junio, <i>de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</i>	241
1.5. Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, <i>de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</i>	242
1.6. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	243
2. Los arrendamientos de vivienda.....	243

	Pág.
2.1. La duración del contrato en la LAU-1994	243
2.2. La modificación introducida por la Ley 19/2009	244
2.3. Periodo contractual y prórroga en la Ley 4/2013	244
2.4. Periodo contractual y prórroga en el Real Decreto-Ley 7/2019	245
2.5. La prórroga del contrato en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, <i>por el derecho a la vivienda</i>	245
3. La renta	246
3.1. La renta en la Ley 29/1994	246
3.2. La renta en la Ley 4/2013	247
3.3. La renta según la Ley 2/2015, <i>de desindexación de la economía</i>	247
3.4. La renta en el Decreto-Ley 7/2019	248
3.5. La renta en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	249
4. Contenido del contrato: derechos y obligaciones de las partes	249
4.1. Las obras en la finca arrendada	249
4.2. Los derechos de tanteo y retracto	250
5. La terminación del contrato	251
6. LOs restantes arrendamientos urbanos	252
7. El registro relativo a los impagos de rentas	254
8. Referencia a la potenciación del mercado del alquiler	254

CAPÍTULO 15

EL CONTRATO DE OBRA

1. Introducción: concepto y caracteres	258
1.1. El contrato de obra en el Código Civil	258
1.2. La Ley de Ordenación de la Edificación	258
2. El objeto del contrato	259
2.1. La obra	259
2.2. El precio	260
3. Posición del contratista	261
3.1. La ejecución de la obra	261
3.2. La acción directa de trabajadores y suministradores	261
3.3. El derecho de retención	262
3.4. El carácter preferente del crédito del contratista	263
3.5. La responsabilidad del contratista	263
4. Posición del comitente	263
5. La responsabilidad por ruina: el artículo 1591	265
5.1. El concepto de ruina: ruina propia y ruina funcional	265
5.2. Las personas responsables	266
5.3. El carácter solidario de la responsabilidad	266
5.4. Plazos de ejercicio	267
6. Las responsabilidades en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación	267
6.1. La diversificación de los vicios constructivos	268
6.2. Los plazos de garantía y prescripción	268
6.3. Otros aspectos	269

	Pág.
7. Extinción.....	270
7.1. El desistimiento unilateral del comitente	270
7.2. La muerte del contratista	271
7.3. La imposibilidad sobrevenida de la ejecución.....	271

CAPÍTULO 16

EL CONTRATO DE SOCIEDAD

1. Ideas generales	274
1.1. Concepto	274
1.2. Notas esenciales de la sociedad	274
2. Caracteres del contrato de sociedad.....	275
3. La personalidad jurídica de las sociedades civiles	276
4. Clases de sociedades.....	276
4.1. Sociedades civiles y sociedades mercantiles.....	276
4.2. Sociedades civiles universales y sociedades civiles particulares	278
5. Contenido del contrato de sociedad	278
5.1. Relaciones jurídicas internas	278
A) Aportaciones de los socios	279
B) La distribución de ganancias y pérdidas	279
C) Resarcimiento de gastos e indemnización de perjuicios	279
5.2. La administración de la sociedad	279
5.3. Relaciones jurídicas externas.....	280
A) La responsabilidad de la sociedad por las deudas sociales.....	280
B) La responsabilidad de los socios por las deudas sociales	280
6. Disolución y liquidación de la sociedad.....	280
6.1. Causas de extinción o disolución de la sociedad	280
6.2. La liquidación y división del haber social.....	281

CAPÍTULO 17

EL MANDATO

1. El contrato de mandato	284
1.1. Concepto	284
1.2. Caracteres del mandato.....	284
2. Clases de mandato.....	285
2.1. Mandato simple y mandato representativo.....	285
2.2. Tipos de mandato conforme a la extensión de las facultades conferidas	285
A) Mandato general o especial	286
B) Mandato concebido en términos generales y mandato expreso....	286
3. Régimen básico del contrato de mandato.....	287
3.1. Obligaciones del mandante.....	287
3.2. Derechos y obligaciones del mandatario	288
A) Obligaciones	288
B) Derechos y facultades	288

	Pág.
3.3. Extinción del mandato	289
A) La revocación del mandato.....	290
B) La renuncia del mandatario	290
C) La muerte del mandante o mandatario	290
D) Referencia al concurso de las partes.....	291
E) Nuevas causas de extinción del mandato	291
4. La mediación o corretaje	291
5. La Ley 5/2012, de 6 de julio, <i>de mediación en asuntos civiles y mercantiles</i>	293

CAPÍTULO 18

EL PRÉSTAMO

1. Los contratos de préstamo.....	298
2. El comodato o préstamo de uso	298
2.1. Noción general.....	298
2.2. Derechos y obligaciones del comodatario.....	299
A) La obligación de restitución	299
B) Deterioro y pérdida de la cosa.....	299
2.3. La posición del comodante	300
2.4. La duración del contrato.....	300
2.5. Causas de extinción	301
3. El mutuo o simple préstamo	302
3.1. Concepto y características	302
3.2. Reglas particulares sobre capacidad	302
3.3. La obligación de restitución.....	303
3.4. El préstamo con interés: reglas especiales	303
3.5. La duración del contrato.....	304
4. Los contratos de crédito al consumo: la Ley 16/2011	304
5. Los contratos de crédito inmobiliario: Ley 5/2019, de 15 de marzo	305

CAPÍTULO 19

EL DEPÓSITO

1. Introducción: clases de depósito	308
2. El depósito voluntario.....	308
2.1. Concepto y presupuestos.....	308
2.2. Características del contrato	309
3. Los sujetos del contrato	310
3.1. La capacidad de las partes contratantes	310
A) Discapacidad inicial	310
B) Discapacidad sobrevenida	311
C) Falta de capacidad en el depositario.....	311
3.2. Pluralidad de los sujetos.....	311
A) Constitución conjunta del depósito (pluralidad de depositantes)	312
B) Pluralidad de depositarios	312

	Pág.
4. Contenido del contrato de depósito	312
4.1. Obligaciones del depositario.....	312
A) La obligación de guarda y custodia.....	312
B) La obligación de restitución	313
C) Momento temporal de la restitución.....	314
D) El lugar de la restitución	314
E) Pérdida de la cosa y subrogación real.....	315
4.2. Obligaciones a cargo del depositante	315
5. Extinción del contrato de depósito	316
6. El depósito irregular	316
7. El depósito necesario	318
7.1. Los supuestos clásicos de depósito necesario.....	318
7.2. El contrato de ingreso en centros asistenciales	318
8. Secuestro convencional y judicial	319
8.1. El secuestro convencional.....	319
8.2. El depósito judicial.....	320
9. El contrato de aparcamiento de vehículos.....	320

CAPÍTULO 20

LOS CONTRATOS ALEATORIOS

1. La categoría general de los contratos aleatorios	324
2. El juego y la apuesta.....	325
2.1. Consideraciones generales: distinción entre juego y apuesta	325
2.2. Los juegos y apuestas prohibidos	325
2.3. Los juegos y apuestas no prohibidos.....	327
2.4. La Ley 13/2011, <i>de regulación del juego</i>	328
3. El contrato de renta vitalicia	329
3.1. Introducción	329
3.2. El <i>alea</i> en la renta vitalicia	329
3.3. Sujetos	330
3.4. Contenido del contrato de renta vitalicia	330
A) La entrega del capital.....	330
B) El derecho a la pensión o renta	331
3.5. Nulidad del contrato de renta vitalicia.....	332
3.6. La renta vitalicia a título gratuito.....	332
4. El contrato de alimentos o vitalicio	333
4.1. El nacimiento del vitalicio	335
4.2. La Ley 41/2003: caracterización legal del contrato de alimentos	336
4.3. Contenido básico del contrato de alimentos.....	336
5. Referencia al contrato de seguro	337
5.1. Los sujetos del contrato de seguro	339
5.2. Contenido básico del contrato	339
5.3. Documentación y conclusión del contrato.....	340
5.4. Duración del contrato y prescripción.....	340

CAPÍTULO 21

LA TRANSACCIÓN

1. Concepto y características	344
1.1. Introducción	344
1.2. Presupuestos de la transacción.....	344
1.3. Características propias del contrato.....	345
2. La capacidad en la transacción	346
3. Objeto de la transacción	347
4. Naturaleza jurídica de la transacción	348
5. Efectos de la transacción	349
5.1. La excepción de cosa juzgada	349
5.2. Retroactividad de la transacción	350
5.3. La aplicabilidad del artículo 1124	350
6. La transacción judicial.....	350
6.1. La transacción judicial bajo el imperio de la LEC de 1881.....	350
6.2. La transacción judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	351
7. Causas de ineficacia del contrato de transacción.....	351
7.1. El error en la transacción.....	352
7.2. El dolo en la transacción.....	353

CAPÍTULO 22

EL CONVENIO ARBITRAL

1. Introducción	356
1.1. Regulación normativa	356
1.2. El carácter contractual del arbitraje.....	357
1.3. La importancia del arbitraje	358
2. El convenio arbitral.....	359
2.1. Concepto	359
2.2. Tipos de arbitraje.....	360
2.3. Forma de celebración.....	361
2.4. Contenido.....	361
3. Objeto del arbitraje	362
3.1. La resolución de controversias o cuestiones litigiosas.....	362
3.2. Ámbito material del arbitraje.....	362
4. Los árbitros.....	363
5. Efectos del arbitraje: el laudo	364
5.1. La impugnación del laudo	365
A) La acción de anulación del laudo.....	365
B) La revisión del laudo	366
5.2. La ejecución del laudo.....	366
6. la generalización del arbitraje en la legislación contemporánea.....	367

CAPÍTULO 23

LA FIANZA

1. El contrato de fianza	372
1.1. Ideas generales: fianza subsidiaria y fianza solidaria.....	372
1.2. Relación de fianza y contrato de fianza.....	372
1.3. Características del contrato de fianza	373
2. Clases de fianza.....	374
2.1. Fianza convencional, legal y judicial.....	374
2.2. Fianza simple y subfianza	375
2.3. Fianza indefinida o ilimitada y fianza definida o limitada.....	375
3. Contenido del contrato de fianza.....	375
4. Las relaciones entre acreedor y fiador	376
4.1. El beneficio de excusión en la fianza subsidiaria	376
4.2. La exclusión del beneficio de excusión.....	377
4.3. El beneficio de división en el caso de cofianza	377
5. Las relaciones entre deudor y fiador	378
5.1. La llamada relevación de la fianza	378
5.2. La posición del fiador <i>solvens</i>	378
A) La denominada acción de reintegro o reembolso	379
B) La subrogación legal	379
5.3. El resarcimiento del fiador <i>solvens</i>	379
6. Las relaciones de los cofiadores entre sí	380
7. La fianza solidaria	381
8. El aval a primer requerimiento	382
9. Extinción del contrato de fianza.....	383

PRÓLOGO A LA VIGESIMOQUINTA EDICIÓN

En esta vigesimoquinta edición de la obra se afronta la exposición de las diversas figuras contractuales características del Derecho civil que han constituido el punto de partida de la disciplina de la contratación en otros sectores del Derecho. Previamente, desarrolla la llamada teoría general del contrato, quintaesencia de la problemática contractual, según la enseñanza clásica en la materia. 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 a los que se refería el Real Decreto Ley 11/2020, que se encuentran 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, solo 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, con base en el 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).

En relación con el precio final de compraventa de la vivienda, en la actualidad, hay que tener en cuenta lo dispuesto por la disp. adic. 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».

En el ámbito propio de la Generalitat de Catalunya, respecto del desahucio, se dictó 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, agosto de 2024

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

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

SEMBLANZA DEL PROF. CARLOS LASARTE

Carlos Lasarte, discípulo de los profesores Alfonso de Cossío, en España, y de Francesco Galgano, en Italia, Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla y Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia, con efectos desde finales de diciembre de 2013 tiene reconocidos 7 sexenios de investigación por la CNEAI. De otro lado, tiene acreditados 15 trienios y 9 quinquenios docentes.

Tras sus años iniciales como Profesor Ayudante y, después, Profesor Adjunto Numerario, fue Catedrático (1980-1989) y Secretario General (1981-1984) de la Universidad de Sevilla. Posteriormente, en comisión de servicios, durante los años 1989-1992 fue Vocal de la Comisión Gestora encargada de la instauración de la prestigiosa Universidad Carlos III de Madrid, presidida por D. Gregorio Peces-Barba, desempeñando en ella, simultáneamente, la Secretaría General y el Vicerrectorado de Profesorado de dicha Universidad. Desde el comienzo del curso académico 1992-1993 ha ostentado la Cátedra (y, hasta finales de marzo de 2018, también la Dirección del Departamento) de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, destino desde el que, junto a la docencia ordinaria, ha dirigido más de veinte tesis doctorales y ha impulsado numerosísimas actividades complementarias de la docencia: Cursos de verano, Cursos de especialización, Jornadas de formación, Congresos internacionales, etcétera.

Junto a ello ha desplegado, y continúa haciéndolo, importantes funciones consultivas, tanto privadas (mediante la elaboración de informes y dictámenes para prestigiosas empresas e instituciones; informes periciales en distintas materias de Derecho privado ante diversas instancias judiciales), como públicas, en particular relacionadas con el Ministerio de Justicia: desde 1991 es Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación; desde 2004 hasta 2010 ha sido Presidente de la Sección Española de la Comisión Internacional del Estado Civil y durante ese último año ha sido Presidente del Organismo Internacional. Desde el inicio del curso 2019/2020 ostenta la condición de Profesor Emérito de la Universidad Nacional de Educación a Distancia.

Ha participado en más de una docena de obras colectivas y coordinado varias de ellas, como *La reforma de Derecho de Familia* (Sevilla, 1981) o uno de los más amplios comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos de 1994 (Madrid, 1996), habiendo publicado numerosos artículos monográficos de diverso alcance y sobre variada temática, así como señeras obras institucionales, sumamente renombradas y caracterizadas por una cuidadísima y continuada actualización desde hace más



de un cuarto de siglo, varias de las cuales han superado la vigesimoquinta edición antes de su jubilación administrativa.

En su juventud fue becario de diversas instituciones (Real Colegio de San Clemente de los Españoles en Bolonia, Fundación March, Fundación Oriol-Urquijo, Servicio Alemán del DAD, *Institut de Droits de l'homme* en Estrasburgo, etc.) que le permitieron completar su formación universitaria tanto en España como en el extranjero y hacia las que sigue manifestando su cálido reconocimiento. En la transición democrática, tuvo el honor de recibir el *I Premio Nacional de Feminismo*, otorgado por el Ministerio de Cultura (1977).

Posteriormente, ha representado a España en diversas sesiones de la Conferencia de La Haya y en Estrasburgo, al igual que ha sido Profesor invitado y conferenciante en distintas Universidades extranjeras (Bolonia, París X-Nanterre, Universidad Nacional del Litoral, La Sapienza de Roma, Universidad de Buenos Aires, de La Habana, Universidad Nacional Autónoma de México, Universidad de Salerno, Universidad Nacional de Cuyo, Universidad de los Andes, Universidad Adolfo Ibáñez, Universidad de Antofagasta, etcétera).

Durante los cinco últimos lustros (desde 1990 hasta 2015), al menos, además de la docencia y gestión ordinarias, debe destacarse la dirección del Tercer Ciclo o Doctorado en la UNED, centrado en tres programas de notorio éxito entre el alumnado de toda la Nación española (con más de dos mil alumnos matriculados en dicho periodo): «Derecho patrimonial: la contratación contemporánea», «Familia, grupos familiares y crisis de pareja» y «La protección del consumidor».

Por ende, el profesor Lasarte es autor de diversas publicaciones en materia de contratación y consumidores, habiendo ostentado también la función de Presidente del Comité Científico de la Revista *Estudios sobre el Consumo* (hasta 2008) del *Instituto Nacional del Consumo* de España; así como Investigador principal en diversos proyectos I+D+I financiados por distintos Ministerios y entidades de Derecho público y privado. Entre otras publicaciones, al respecto cabe señalar, además del *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, las siguientes: «Protección de los consumidores y cláusulas de redondeo de los intereses en los préstamos hipotecarios», en *Noticias de la Unión Europea*, febrero, 2007; «El sistema arbitral de consumo en España», en *Revista Peruana de Arbitraje*, 3/2006; «La protección del consumidor como principio general del Derecho», en el *Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, vol. 2, 2004; «Contratos turísticos, protección del turista y la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación», *Derecho y turismo: I y II Jornadas de Derecho Turístico*, Málaga 1998-1999; «Interés legal y fiscal del dinero», *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, vol. 2, 1993; «Protección al consumidor y carácter vinculante del folleto informativo en los viajes combinados», *RCDI*, 1997; y «La deuda de intereses», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 35, 1996.

De igual manera, ha incrementado la actividad investigadora en materia del Derecho de familia, con la creación y consolidación de una asociación, compuesta por profesores universitarios y profesionales del Derecho (que superan hoy, sobradamente, los dos centenares), como es el *Instituto de Desarrollo y Análisis del Derecho de Familia en España* (IDADFE), de continua y acreditada atención a los problemas contemporáneos planteados en el ámbito de la familia y en el sector normativo que la regula, como puede verse en las Jornadas, Seminarios y Congresos Internacionales convocados a través de dicha Asociación de la que, desde su creación, en 2003, es Presidente: www.idadfe.es.

Dirección postal académica:

Facultad de Derecho de la UNED
c/ Obispo Trejo 2, 5.ª planta
28040-MADRID

Dirección electrónica:

clasarte@der.uned.es

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 justinianeos: «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-