

CARLOS LASARTE

Catedrático Emérito de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (Madrid)
Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación
Presidente del Instituto de Desarrollo y Análisis del Derecho
de Familia en España (IDADFE)

CONTRATOS

PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL

**TOMO TERCERO
VIGESIMOSEGUNDA EDICIÓN**

Revisada y actualizada con la colaboración de

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

M.^a 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

2021

ÍNDICE

	Pág.
Abreviaturas	XXV
Prólogo a la vigesimosegunda 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	10
3.6. Contratos bilaterales y unilaterales	11
Nota bibliográfica	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.....	16

	Pág.
2.1. La reforma del artículo 1263 por la Ley 26/2015, sobre protección de la infancia y la adolescencia	16
2.2. La Ley 8/2021, de apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica	17
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.....	21
A) Requisitos del error como causa de anulabilidad del contrato.....	22
B) Error de hecho y de derecho.....	23
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 de los PECL	29
4. El objeto del contrato.....	30
4.1. Planteamiento del tema	30
4.2. Requisitos del objeto del contrato.....	31
A) Licitud.....	31
B) Posibilidad.....	31
C) Determinación o determinabilidad.....	32
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	34
5.5. Contratos causales y contratos abstractos.....	35
Nota bibliográfica	36

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

	Pág.
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	48
4.3. Los contratos consensuales como regla y el papel marginal de los contratos reales.....	48
5. La documentación del contrato.....	49
6. La intrascendencia de la forma en los PECL.....	50
Nota bibliográfica	51

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.....	60
2.6. El momento de la conclusión del contrato en los PECL.....	61
2.7. Los tratos preliminares: la responsabilidad precontractual	61
3. El precontrato.....	63
3.1. El precontrato o promesa de contrato	64
3.2. El contrato de opción.....	65
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 de Contrato de Seguro	70
5.5. La Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios	70
5.6. La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación: las acciones colectivas.....	71
A) Acciones individuales.....	72
B) Acciones colectivas	73
5.7. La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil	73
5.8. La Ley 39/2002.....	74
6. Condiciones especiales y cláusulas abusivas en el texto refundido.....	74
6.1. La Ley 44/2005, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.....	74

	Pág.
6.2. El Texto Refundido de 2007.....	75
6.3. La reforma de la Ley 3/2014, de 27 de marzo.....	80
6.4. La reforma de la Ley 4/2018, de 11 de junio.....	81
6.5. La jurisprudencia reciente sobre cláusulas abusivas	82
6.6. La STJUE de 21 de diciembre de 2016.....	87
6.7. El Real Decreto-Ley 1/2017, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.....	87
7. Las acciones colectivas.....	90
7.1. La acción de cesación.....	90
7.2. La acción de retractación.....	91
7.3. La acción declarativa	91
7.4. Normas procesales	91
8. Los contratos normativos	92
8.1. Los contratos forzosos	92
8.2. Los contratos normados o contratos tipo	93
Nota bibliográfica	94

CAPÍTULO 5

EL CONTENIDO DEL CONTRATO

1. El contenido del contrato.....	98
1.1. El contenido y el objeto del contrato	98
1.2. La autonomía privada y las reglas contractuales	98
2. La condición	100
2.1. Noción general y requisitos	100
2.2. Condición suspensiva y condición resolutoria	101
2.3. La <i>conditio iuris</i> o condición legal	102
3. El término o plazo.....	102
3.1. Planteamiento.....	102
3.2. El término como elemento accidental: término inicial y final	103
3.3. El término de cumplimiento: término esencial.....	103
4. El modo.....	104
4.1. Noción y ámbito	104
4.2. Régimen básico	104
5. Los contratos típicos y atípicos	105
5.1. Los contratos típicos	105
5.2. Los contratos atípicos	105
Nota bibliográfica	106

CAPÍTULO 6

LA INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

1. Introducción: interpretación, calificación e integración del contrato	110
2. La interpretación del contrato.....	111
2.1. Ubicación legal y carácter normativo de los criterios interpretativos....	111
2.2. Interpretación de los contratos y casación	112

	Pág.
3. Los criterios interpretativos de carácter subjetivo	113
4. Los criterios interpretativos de carácter objetivo.....	114
4.1. La interpretación sistemática	114
4.2. La exclusión de la anfibología y el principio de conservación del contrato	115
4.3. Los usos interpretativos	115
4.4. La interpretación <i>contra stipulatorem</i>	116
5. El artículo 1289 del Código Civil.....	117
5.1. Las circunstancias accidentales del contrato	117
5.2. El objeto principal del contrato.....	118
6. La calificación del contrato.....	118
7. La integración del contrato.....	119
7.1. Alcance y significado del artículo 1258 del Código Civil.....	119
7.2. Los medios de integración.....	121
A) La ley.....	121
B) Los usos normativos	122
C) La buena fe.....	122
8. La interpretación contractual en los PECL	122
Nota bibliográfica	123

CAPÍTULO 7

LA EFICACIA DEL CONTRATO

1. Los efectos propios del contrato.....	126
1.1. Los efectos <i>inter partes</i> : el principio de la relatividad del contrato	126
1.2. La posible eficacia del contrato en relación con terceras personas	128
2. Los contratos en favor de tercero.....	128
2.1. Partes contratantes y beneficiario	129
2.2. La aceptación por el beneficiario en relación con la revocación de la estipulación.....	129
3. Los contratos en daño de tercero	130
4. Los contratos con persona a determinar	131
5. La promesa del hecho ajeno	132
6. La cesión del contrato.....	136
6.1. Concepto y función de la cesión del contrato.....	136
6.2. Presupuestos.....	134
6.3. Efectos de la cesión	135
7. El subcontrato	135
7.1. La subordinación funcional de los subcontratos	135
7.2. Algunos supuestos específicos de acción directa.....	136
7.3. La subcontratación en el sector de la construcción: la Ley 32/2006	137
Nota bibliográfica	138

CAPÍTULO 8
LA INEFICACIA DEL CONTRATO: LA INVALIDEZ

1. Premisa sobre la ineficacia del contrato	140
2. La nulidad del contrato.....	141
2.1. Idea general	141
2.2. Causas de nulidad.....	141
2.3. La acción de nulidad	142
2.4. Consecuencias de la nulidad.....	143
A) En general: la restitución.....	143
B) En particular: los supuestos de ilicitud	144
2.5. La nulidad parcial del contrato	145
3. La anulabilidad del contrato.....	147
3.1. Idea general	147
3.2. Causas de anulabilidad	147
3.3. La acción de anulabilidad.....	147
3.4. Efectos de la anulabilidad.....	149
4. La pervivencia de los contratos inválidos	150
4.1. Observaciones generales: las causas de invalidez y su posible sanación.	150
4.2. La confirmación del contrato anulable	151
4.3. La denominada conversión del contrato nulo	151
Nota bibliográfica	152

CAPÍTULO 9
LA INEFICACIA EN SENTIDO ESTRICTO

1. El mutuo disenso.....	154
2. El desistimiento unilateral.....	155
2.1. La categoría del libre desistimiento	155
2.2. Principales supuestos	156
2.3. El desistimiento a favor de consumidores y usuarios.....	156
2.4. Presupuestos del libre desistimiento.....	157
2.5. Efectos.....	158
2.6. Desistimiento unilateral convencional.....	158
2.7. Desistimiento unilateral y resolución contractual	159
3. La resolución del contrato por incumplimiento.....	159
3.1. El artículo 1124 del Código Civil: la facultad resolutoria	159
3.2. Facultad resolutoria, cláusula resolutoria expresa y condición resolutoria: precisiones.....	159
3.3. Requisitos de ejercicio de la facultad resolutoria.....	160
3.4. Ejercicio de la acción resolutoria	161
3.5. Efectos de la resolución	162
4. La alteración de las circunstancias contractuales: la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	163
4.1. La alteración de las circunstancias contractuales y la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	163
4.2. La cláusula <i>rebus sic stantibus</i> como supuesto de integración contractual.....	164

	Pág.
4.3. Requisitos y efectos de la aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> .	164
5. La rescisión del contrato.....	166
5.1. Idea general	166
5.2. Las causas de rescisión en el Código Civil	166
A) Rescisión por lesión	166
B) Rescisión por fraude	167
C) Rescisión por otros motivos	168
5.3. La acción rescisoria.....	168
A) Requisitos	168
B) Plazo	169
C) Cómputo del plazo	169
5.4. Eficacia restitutoria e indemnizatoria de la rescisión.....	169
Nota bibliográfica	169

CAPÍTULO 10
LA DONACIÓN

1. La donación como contrato.....	172
2. Modalidades de la donación	172
2.1. Donaciones remuneratorias.....	172
2.2. Donaciones modales u onerosas.....	173
2.3. Donaciones <i>mortis causa</i>	174
2.4. Donación con reserva de la facultad de disponer.....	174
2.5. Donación con cláusula de reversión.....	174
2.6. Liberalidades de uso.....	175
3. Presupuestos y elementos de la donación.....	175
3.1. Capacidad de las partes.....	175
A) Capacidad para donar.....	176
B) Capacidad para aceptar donaciones.....	176
3.2. Objeto y límites.....	177
3.3. Perfección de la donación: la aceptación.....	177
3.4. Forma.....	178
4. La revocación de las donaciones	178
4.1. Supervivencia o supervenencia de hijos	179
4.2. Incumplimiento de cargas	179
4.3. Ingratitud del donatario.....	180
4.4. Efectos de la revocación.....	181
5. La reversión de la donación.....	181
6. La reducción de las donaciones inoficiosas	182
Nota bibliográfica	182

CAPÍTULO 11
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. La compraventa: ideas generales.....	186
1.1. Noción y caracteres	186

	Pág.
1.2. Capacidad para celebrar el contrato de compraventa: las prohibiciones	187
2. El objeto de la compraventa	189
2.1. Las cosas	189
A) En general.....	189
B) La venta de cosa ajena	190
2.2. El precio en la compraventa	191
A) Requisitos	191
B) El pacto de arras	192
3. Derechos y obligaciones del vendedor	192
3.1. La entrega de la cosa	193
A) Objeto y circunstancias de la entrega de la cosa.....	193
B) Formas de entrega: la tradición	193
C) Reglas especiales en materia de ventas de inmuebles	195
D) La facultad de suspender la entrega	196
3.2. La obligación de saneamiento	196
3.3. El saneamiento por evicción.....	196
A) Noción y requisitos	196
B) Pactos sobre el saneamiento por evicción.....	198
C) Efectos de la evicción.....	199
D) Los supuestos de evicción parcial.....	200
E) Evicción de cargas o gravámenes ocultos	200
3.4. El saneamiento por vicios ocultos.....	201
3.5. La contaminación acústica en los inmuebles como vicio oculto: la Ley 37/2003 y el Real Decreto 314/2006.....	202
3.6. El saneamiento por vicios ocultos en la venta de animales.....	203
3.7. Garantías de pago del precio en favor del vendedor	204
A) El supuesto del artículo 1503	204
B) El pacto expreso de resolución en las ventas inmobiliarias: el pacto comisorio.....	204
C) La resolución de la venta de bienes muebles	205
4. Derechos y obligaciones del comprador	206
4.1. El pago del precio.....	206
4.2. La facultad de suspender el pago	206
4.3. El pago de los gastos complementarios	207
5. La doble venta	207
6. Los riesgos en la compraventa: el artículo 1452.....	209
7. Las compraventas especiales	211
7.1. El retracto convencional	211
A) Concepto y función histórica	211
B) Régimen jurídico básico.....	212
7.2. Compraventa a prueba y compraventa <i>ad gustum</i>	212
7.3. El denominado pacto in <i>diem addictio</i>	213
7.4. Compraventa de bienes muebles a plazos	214
A) La Ley 50/1965, de 17 de julio.....	214
B) La Ley 28/1998, de 13 de julio.....	214
7.5. Nuevas modalidades de venta al público	214

	Pág.
8. El contrato de permuta	215
8.1. Concepto y caracteres	215
8.2. La remisión a las reglas de la compraventa.....	215
8.3. La permuta de cosa ajena	216
8.4. La evicción en la permuta.....	216
8.5. La permuta de solar por inmuebles a construir	217
Nota bibliográfica	218

**CAPÍTULO 12
LOS ARRENDAMIENTOS**

1. Noción general de arrendamiento.....	222
2. La regulación del arrendamiento de cosas por el Código Civil	223
2.1. Observaciones generales	223
2.2. Características generales del arrendamiento.....	224
3. Contenido del contrato.....	224
3.1. Obligaciones del arrendador.....	224
3.2. Obligaciones del arrendatario	224
4. Extinción del arrendamiento.....	225
4.1. Causas de extinción.....	225
4.2. El desahucio	225
5. Disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento de fincas rústicas y urbanas	226
5.1. Fincas rústicas	226
5.2. Fincas urbanas.....	226
6. El subarriendo y la cesión del arrendamiento.....	227
7. La aplicabilidad del Código Civil.....	227
7.1. La «autoafirmación» de las leyes especiales	227
7.2. La reviviscencia de las normas codificadas	228
8. El arrendamiento o contrato de servicios.....	228
8.1. Concepto y caracteres	228
8.2. La regulación legal	229
8.3. La prestación de servicios correspondientes a las profesiones liberales.	230
Nota bibliográfica	231

**CAPÍTULO 13
LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS**

1. Nociones generales: legislación aplicable	234
1.1. La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.....	234
1.2. La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.....	234
1.3. La Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003	235
2. Ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos rústicos...	235
3. Principios básicos de la legislación especial.....	237

	Pág.
3.1. La Ley de 1980.....	237
3.2. La Ley de 2003.....	237
3.3. La Ley de 2005.....	238
4. Las reglas sobre capacidad de las partes	239
5. Régimen jurídico básico de los arrendamientos rústicos	241
5.1. La renta o precio del arrendamiento.....	241
5.2. La revisión de la renta conforme a la Ley 2/2015, <i>de desindexación de la economía española</i>	242
5.3. Gastos y mejoras.....	242
5.4. Duración del contrato	244
5.5. Modificación subjetiva del contrato	244
5.6. Tanteos y retractos	246
5.7. Extinción del contrato.....	247
A) Resolución.....	247
B) Extinción.....	248
C) Expropiación.....	248
6. Los arrendamientos rústicos históricos.....	248
7. La aparcería agraria.....	249
7.1. La aparcería en la Ley 83/1980.....	249
7.2. La aparcería en la Ley 49/2003.....	250
7.3. La aparcería de la Ley 26/2005.....	251
8. La regulación del arrendamiento rústico por la Ley 5/2015, de Derecho Civil Vasco	251
Nota bibliográfica	251

CAPÍTULO 14

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Introducción y fuentes normativas	254
1.1. Referencia al Decreto 4104/1964 y al Real Decreto-Ley 2/1985.....	254
1.2. La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre.....	254
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>	255
1.4. Ley 4/2013, de 4 de junio, <i>de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</i>	255
1.5. Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, <i>de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</i>	256
2. Los arrendamientos de vivienda.....	257
2.1. La duración del contrato en la LAU-1994.....	257
2.2. La modificación introducida por la Ley 19/2009.....	257
2.3. Periodo contractual y prórroga en la Ley 4/2013	258
2.4. Periodo contractual y prórroga en el Real Decreto-Ley 7/2019.....	258
3. La renta.....	258
3.1. La renta en la Ley 29/1994.....	258
3.2. La renta en la Ley 4/2013	259
3.3. La renta según la Ley 2/2015, de desindexación de la economía	260
3.4. La renta en el Decreto-Ley 7/2019.....	260
4. Contenido del contrato: derechos y obligaciones de las partes	261
4.1. Las obras en la finca arrendada.....	261

	Pág.
4.2. Los derechos de tanteo y retracto.....	262
4.3. Recapitulación.....	263
5. La terminación del contrato	263
6. Los restantes arrendamientos urbanos.....	265
7. El registro relativo a los impagos de rentas.....	266
8. Referencia a la potenciación del mercado del alquiler	267
Nota bibliográfica	268

CAPÍTULO 15
EL CONTRATO DE OBRA

1. Introducción: concepto y caracteres	270
1.1. El contrato de obra en el Código Civil	270
1.2. La Ley de Ordenación de la Edificación	270
2. El objeto del contrato.....	271
2.1. La obra.....	271
2.2. El precio.....	272
3. Posición del contratista.....	273
3.1. La ejecución de la obra	273
3.2. La acción directa de trabajadores y suministradores	274
3.3. El derecho de retención	274
3.4. El carácter preferente del crédito del contratista.....	275
3.5. La responsabilidad del contratista	275
4. Posición del comitente	276
5. La responsabilidad por ruina: el artículo 1591.....	277
5.1. El concepto de ruina: ruina propia y ruina funcional.....	277
5.2. Las personas responsables.....	278
5.3. El carácter solidario de la responsabilidad.....	278
5.4. Plazos de ejercicio	279
6. Las responsabilidades en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	279
6.1. La diversificación de los vicios constructivos	280
6.2. Los plazos de garantía y prescripción.....	280
6.3. Otros aspectos.....	281
7. Extinción.....	282
7.1. El desistimiento unilateral del comitente	282
7.2. La muerte del contratista.....	283
7.3. La imposibilidad sobrevenida de la ejecución.....	283
Nota bibliográfica	283

CAPÍTULO 16
EL CONTRATO DE SOCIEDAD

1. Ideas generales	286
1.1. Concepto	286

	Pág.
1.2. Notas esenciales de la sociedad	286
2. Caracteres del contrato de sociedad.....	287
3. La personalidad jurídica de las sociedades civiles	288
4. Clases de sociedades.....	288
4.1. Sociedades civiles y sociedades mercantiles.....	288
4.2. Sociedades civiles universales y sociedades civiles particulares	290
5. Contenido del contrato de sociedad	290
5.1. Relaciones jurídicas internas.....	290
A) Aportaciones de los socios.....	291
B) La distribución de ganancias y pérdidas	291
C) Resarcimiento de gastos e indemnización de perjuicios	291
5.2. La administración de la sociedad.....	291
5.3. Relaciones jurídicas externas	292
A) La responsabilidad de la sociedad por las deudas sociales	292
B) La responsabilidad de los socios por las deudas sociales.....	292
6. Disolución y liquidación de la sociedad.....	292
6.1. Causas de extinción o disolución de la sociedad.....	292
6.2. La liquidación y división del haber social.....	293
Nota bibliográfica	293

CAPÍTULO 17

EL MANDATO

1. El contrato de mandato	296
1.1. Concepto	296
1.2. Carácteres del mandato	296
2. Clases de mandato.....	297
2.1. Mandato simple y mandato representativo	297
2.2. Tipos de mandato conforme a la extensión de las facultades conferidas.....	297
A) Mandato general o especial	298
B) Mandato concebido en términos generales y mandato expreso	298
3. Régimen básico del contrato de mandato.....	299
3.1. Obligaciones del mandante.....	299
3.2. Derechos y obligaciones del mandatario	300
A) Obligaciones	300
B) Derechos y facultades	300
3.3. Extinción del mandato.....	301
A) La revocación del mandato	302
B) La renuncia e incapacitación del mandatario.....	302
C) La muerte del mandante o mandatario	302
D) Referencia al concurso de las partes	303
4. La mediación o corretaje	303
5. La Ley 5/2012, de 6 de julio, <i>de mediación en asuntos civiles y mercantiles</i>	305
Nota bibliográfica	306

CAPÍTULO 18
EL PRÉSTAMO

1. Los contratos de préstamo.....	310
2. El comodato o préstamo de uso.....	310
2.1. Noción general.....	310
2.2. Derechos y obligaciones del comodatario	311
A) La obligación de restitución	311
B) Deterioro y pérdida de la cosa.....	311
2.3. La posición del comodante.....	312
2.4. La duración del contrato.....	312
2.5. Causas de extinción.....	313
3. El mutuo o simple préstamo	314
3.1. Concepto y características	314
3.2. Reglas particulares sobre capacidad.....	314
3.3. La obligación de restitución	315
3.4. El préstamo con interés: reglas especiales.....	315
3.5. La duración del contrato.....	316
4. Los contratos de crédito al consumo: la Ley 16/2011	317
5. Los contratos de crédito inmobiliario: Ley 5/2019, de 15 de marzo	317
Nota bibliográfica	318

CAPÍTULO 19
EL DEPÓSITO

1. Introducción: clases de depósito	320
2. El depósito voluntario.....	320
2.1. Concepto y presupuestos	320
2.2. Características del contrato	321
3. Los sujetos del contrato	322
3.1. La capacidad de las partes contratantes	322
A) Falta de capacidad del depositante	322
B) Falta de capacidad en el depositario	323
3.2. Pluralidad de los sujetos	323
A) Constitución conjunta del depósito (pluralidad de depositantes)...	324
B) Pluralidad de depositarios.....	324
4. Contenido del contrato de depósito	324
4.1. Obligaciones del depositario.....	324
A) La obligación de guarda y custodia	324
B) La obligación de restitución.....	325
C) Momento temporal de la restitución	326
D) El lugar de la restitución	326
E) Pérdida de la cosa y subrogación real	327
4.2. Obligaciones a cargo del depositante.....	327
5. Extinción del contrato de depósito	328
6. El depósito irregular	328

	Pág.
7. El depósito necesario	329
7.1. Los supuestos clásicos de depósito necesario.....	330
7.2. El contrato de ingreso en centros asistenciales.....	330
8. Secuestro convencional y judicial	331
8.1. El secuestro convencional.....	331
8.2. El depósito judicial.....	331
9. El contrato de aparcamiento de vehículos.....	332
Nota bibliográfica	333

CAPÍTULO 20

LOS CONTRATOS ALEATORIOS

1. La categoría general de los contratos aleatorios	336
2. El juego y la apuesta.....	337
2.1. Consideraciones generales: distinción entre juego y apuesta.....	337
2.2. Los juegos y apuestas prohibidos.....	337
2.3. Los juegos y apuestas no prohibidos.....	339
2.4. La sentencia de la Sala 1. ^a del Tribunal Supremo 878/2008	340
2.5. La Ley 13/2011, de regulación del juego	341
3. El contrato de renta vitalicia	341
3.1. Introducción	341
3.2. El alea en la renta vitalicia.....	342
3.3. Sujetos.....	343
3.4. Contenido del contrato de renta vitalicia.....	343
A) La entrega del capital.....	343
B) El derecho a la pensión o renta.....	343
3.5. Nulidad del contrato de renta vitalicia.....	345
3.6. La renta vitalicia a título gratuito.....	345
4. El contrato de alimentos o vitalicio	346
4.1. El nacimiento del vitalicio	347
4.2. La Ley 41/2003: caracterización legal del contrato de alimentos.....	348
4.3. Contenido básico del contrato de alimentos.....	349
5. Referencia al contrato de seguro.....	350
5.1. Los sujetos del contrato de seguro	352
5.2. Contenido básico del contrato.....	352
5.3. Documentación y conclusión del contrato	352
5.4. Duración del contrato y prescripción.....	353
Nota bibliográfica	353

CAPÍTULO 21

LA TRANSACCIÓN

1. Concepto y características	356
1.1. Introducción	356
1.2. Presupuestos de la transacción.....	356
1.3. Características propias del contrato.....	357
2. La capacidad en la transacción	358

	Pág.
3. Objeto de la transacción	359
4. Naturaleza jurídica de la transacción	360
5. Efectos de la transacción	361
5.1. La excepción de cosa juzgada	361
5.2. Retroactividad de la transacción	362
5.3. La aplicabilidad del artículo 1124	362
6. La transacción judicial	362
6.1. La transacción judicial bajo el imperio de la LEC de 1881	363
6.2. La transacción judicial en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil	363
7. Causas de ineficacia del contrato de transacción	363
7.1. El error en la transacción	364
7.2. El dolo en la transacción	365
Nota bibliográfica	366

CAPÍTULO 22

EL CONVENIO ARBITRAL

1. Introducción	368
1.1. Regulación normativa	368
1.2. El carácter contractual del arbitraje	369
1.3. La importancia del arbitraje	370
2. El convenio arbitral	371
2.1. Concepto	371
2.2. Tipos de arbitraje	372
2.3. Forma de celebración	373
2.4. Contenido	374
3. Objeto del arbitraje	374
3.1. La resolución de controversias o cuestiones litigiosas	374
3.2. Ámbito material del arbitraje	375
4. Los árbitros	375
5. Efectos del arbitraje: el laudo	376
5.1. La impugnación del laudo	377
A) La acción de anulación del laudo	377
B) La revisión del laudo	379
5.2. La ejecución del laudo	379
6. La generalización del arbitraje en la legislación contemporánea	380
Nota bibliográfica	381

CAPÍTULO 23

LA FIANZA

1. El contrato de fianza	384
1.1. Ideas generales: fianza subsidiaria y fianza solidaria	384
1.2. Relación de fianza y contrato de fianza	384

	Pág.
1.3. Características del contrato de fianza	385
2. Clases de fianza.....	386
2.1. Fianza convencional, legal y judicial.....	386
2.2. Fianza simple y subfianza.....	387
2.3. Fianza indefinida o ilimitada y fianza definida o limitada	387
3. Contenido del contrato de fianza.....	387
4. Las relaciones entre acreedor y fiador	388
4.1. El beneficio de excusión en la fianza subsidiaria	388
4.2. La exclusión del beneficio de excusión	389
4.3. El beneficio de división en el caso de cofianza	389
5. Las relaciones entre deudor y fiador	390
5.1. La llamada relevación de la fianza	390
5.2. La posición del fiador <i>solvens</i>	390
A) La denominada acción de reintegro o reembolso	391
B) La subrogación legal.....	391
5.3. El resarcimiento del fiador <i>solvens</i>	391
6. Las relaciones de los cofiadores entre sí	392
7. La fianza solidaria	393
8. El aval a primer requerimiento	394
9. Extinción del contrato de fianza.....	395
Nota bibliográfica	396

PRÓLOGO A LA VIGESIMOSEGUNDA 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 Paz Pous de la Flor y M.^a Rosario Martín Briceño.

Dicho ello, debemos dejar señalado de manera inmediata que la redacción de esta vigesimosegunda edición viene impuesta, sobre todo, por la publicación de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal, para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, publicada en el BOE del siguiente día y con entrada en vigor el día 3 de septiembre de 2021, en cuanto afecta a numerosos pasajes y replantea muchas cuestiones de las consideradas en este tomo de Contratos, como es natural, dado que la nueva ley extirpa de nuestro ordenamiento jurídico la incapacitación, de manera radical, sustituyéndola por un sistema de apoyos a las personas con discapacidad que han de establecerse de manera precisa en cada caso concreto y específico.

Así, la citada Ley 8/2021 ha modificado también varios artículos del Código Civil, en materia de contrato de depósito y en otras sedes normativas, referidas a otros esquemas contractuales, que se contemplan con detalle en el lugar oportuno de esta vigesimosegunda edición (cuyo prólogo no debe ser tampoco desproporcionado), aunque naturalmente los aspectos medulares de la reforma inciden en la necesidad de una nueva reconsideración de la materia de la capacidad de intervenir en la actividad jurídica por parte de las personas con discapacidad a través de los apoyos que, de manera precisa y concreta, en cada momento se establezcan por la autoridad judicial en el proceso correspondiente.

Tiene naturalmente también amplia repercusión en el contenido de este libro el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuya disposición transitoria 1.^a ordena, sin embargo, que los contratos de arrendamientos, celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, seguirán sujetos a la normativa que les resulte aplicable hasta que se produzca su extinción. En relación con el Texto refundido de la Ley sobre las sociedades de capital, así como de otras organizaciones con personalidad jurídica propia, debe atenderse a la disposición final 4.^a de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la covid-19, que modifica el Real Decreto-Ley 11/2020,

de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la covid-19, conforme a lo siguiente: Uno. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 40, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y, una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, las sesiones de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la persona jurídica.

Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y, una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, las juntas o asambleas de asociados o de socios podrán celebrarse por vídeo o por conferencia telefónica múltiple siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.

2. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, los acuerdos de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones podrán adoptarse mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social. Será de aplicación a todos estos acuerdos lo establecido en el artículo 100 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, aunque no se trate de sociedades mercantiles».

Dicho ello, 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 2021

Carlos LASARTE

Facultad de Derecho/UNED
Obispo Trejo 2, 5.ª planta
Ciudad Universitaria
28040-Madrid
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 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 sólo 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.