

# **Introducción al derecho de las obligaciones y de los contratos**

- I.- Introducción : concepto jurídico de obligación  
la prestación de dar hacer o no hacer**
- II.- Fuentes de las obligaciones  
La voluntad unilateral como fuente de las obligaciones**
- III.- Deuda y responsabilidad:**
  - a) La existencia de deudas sin responsabilidad, las obligaciones naturales.
  - b) Responsabilidad sin deuda y responsabilidad limitada.
- IV.- Elementos de la obligación : sujetos, vinculo y prestación**
- V.- Clases de obligación:**
  - a) En razón de los sujetos
  - b) En razón del vinculo
  - c) En razón del objeto
- VI.- Efectos de la obligación:**
  - a) El pago
  - b) Incumplimiento y cumplimiento inexacto
- VII.- Garantías de la obligación**
  - a) Privilegios
  - b) Derecho de retención
  - c) Pena convencional
  - d) Arras
- VIII.- Extinción de la obligación**
- IX.- El contrato**
  - a) Delimitación del concepto
  - b) Fundamento de su obligatoriedad
- X.- Requisitos del contrato**
  - a) Consentimiento
  - b) Objeto
  - c) Causa
  - d) Forma
- XI.- Clases de contrato**
- XII.- Etapas del contrato: generación, perfección y consumación**
- XIII.- Interpretación y eficacia del contrato**
- XIV.- Régimenes de ineficacia contractual : inexistencia, nulidad, anulabilidad y rescisión**
- XV.- Contratos en especial : compraventa, donación, arrendamiento urbano, sociedad civil, fianza, obra, préstamo, deposito y mandato. Contratos aleatorios.**
- XVI.- Cuasicontratos : Gestión de negocios ajenos. Pago de lo indebido y Enriquecimiento injusto.**
- XVII.- Responsabilidad civil contractual y extracontractual**

**Bibliografía basica**  
**Modelos de contrato**  
**Casos practicos**

## **I.- Introducción : concepto jurídico de obligación**

La palabra obligación se utiliza a veces como equivalente de “deber” y más concretamente como “deber jurídico”, es decir sancionado por el derecho. Pero la obligación que es objeto de estudio en el derecho de las obligaciones no es solamente un deber jurídico sino más precisamente el que existe entre acreedor y deudor en virtud del cual el primero puede exigir del segundo que observe determinada conducta o realice cierta prestación. Desde el punto de vista del acreedor, la relación obligatoria se denomina “crédito” y desde la parte pasiva se llama propiamente “obligación”. El conjunto de los derechos de créditos y las obligaciones forman el contenido del Derecho de las obligaciones.

Resulta más correcto hablar de “relación obligatoria” que simplemente de obligación. La idea de relación nos remite a la dinámica entre dos personas, el deudor y el acreedor, que ocupan posiciones contrapuestas.

El derecho privado reserva la calificación de obligación a aquellas situaciones de subordinación en las que la conducta del obligado es susceptible de una valoración patrimonial concreta, mientras se denomina deber cuando dicha valoración patrimonial no existe.

Aunque generalmente los derechos de crédito nacen de los contratos, de hecho cubren un espacio mucho más amplio, pues nacen además del enriquecimiento injusto y de la responsabilidad civil, a parte de que pueden tener su origen en una disposición testamentaria.

Entonces, sintetizando podemos decir que la obligación es el vínculo jurídico en cuya virtud un sujeto (llamado deudor) debe observar una determinada conducta (prestación) a favor de otro sujeto (llamado acreedor) cuya principal facultad es la de exigir del deudor el cumplimiento de la prestación.

### **La prestación: dar, hacer o no hacer**

La prestación es el elemento objetivo de la obligación y puede consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Dicha síntesis engloba las múltiples variantes de prestaciones posibles. Este precepto ha de ponerse en relación con otro artículo del código civil que dispone que “del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros” (1911).

Ambas disposiciones han de combinarse para definir la obligación como el derecho del acreedor dirigido a conseguir del deudor una prestación de dar, hacer o no hacer alguna cosa, garantizado con el patrimonio del obligado. En caso de incumplimiento el derecho personal del acreedor no se convierte en un derecho real, pero se convierte en la potestad de dirigirse contra el patrimonio del obligado. El derecho real sólo existirá cuando se haya constituido previamente y de manera expresa en garantía del derecho personal (hipoteca) o cuando en caso de incumplimiento se logre trabar embargo sobre bienes concretos del obligado.

El derecho real, a diferencia del derecho de crédito, otorga a su titular un señorío (total o parcial) sobre la cosa en sí misma. El derecho real es absoluto y se pueden oponer a todos (*erga omnes*), mientras que los derechos de crédito sólo pueden hacerse valer frente al obligado por lo que se denominan derechos relativos.

## II.- Fuentes de las obligaciones

En los países de tradición romana, se comienza el estudio de las obligaciones hablando de las fuentes de las que nacen o se originan las relaciones obligatorias. Siguiendo la tradición del derecho romano, la doctrina señala como fuentes : **el contrato, el delito, el cuasicontrato y el cuasidelito**. El código civil francés añadió posteriormente a la **ley**.

De un modo general podemos decir que fuentes de las obligaciones son los hechos jurídicos que tienen como efecto el nacimiento de éstas. Así el artículo 1089 del código español establece que “las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”.

El contrato es la principal fuente de las obligaciones. El Artículo 1091 establece que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”.

Los cuasi contratos son los hechos lícitos y voluntarios de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los interesados. El código civil regula bajo ésta categoría a la gestión de negocios ajenos y al cobro de lo indebido.

Las obligaciones que nazcan de los delitos o faltas se regirán por el código penal. Las obligaciones que se deriven de actos u omisiones en las que intervenga culpa o negligencia no penadas por el código penal quedan sometidas al código civil. La responsabilidad civil puede ser contractual o extra contractual.

La ley es fuente de las obligaciones, se las denomina *ex lege*.

### La voluntad unilateral como fuente de las obligaciones

Cuando se pregunta si la voluntad unilateral puede ser fuente de las obligaciones, se plantea el problema de si pueden nacer obligaciones de una simple declaración unilateral. Lo declarado por una persona puede haber influido en la conducta ajena y será necesario proteger la confianza depositada de buena fe en aquella declaración. La obligación no habrá nacido de las declaraciones de voluntad de dos personas sino de la conducta de ambas en su influencia recíproca. En la medida entonces en que la declaración de voluntad unilateral haya sido un factor de inducción de una conducta ajena ha de ser valorada como fuente de obligaciones:

El supuesto más importante es el de una promesa pública de recompensa. En ella el declarante ha de quedar obligado por la sola fuerza de su declaración, unida a la confianza depositada en ella por el aceptante o por quien ha cumplido la condición de la que se hacía depender la eficacia de la promesa.

Los concursos con premio son también fuente de obligaciones a los que se los asimila a la promesa pública de recompensa.

## III.- Deuda y responsabilidad

Existen en la obligación dos elementos distintos : la deuda y la responsabilidad. Toda obligación comprende entonces la deuda y la responsabilidad. La deuda indica el deber de realizar una prestación. La responsabilidad es la sumisión o sujeción al poder coactivo del acreedor. En francés podríamos hablar de *devoir et engagement*.

La distinción entre deuda y responsabilidad es clara en el código civil español. Baste recordar la contraposición entre los artículos 1088 y 1911: el primero contempla el deber cuando dice que toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa y el artículo 1911 contempla la responsabilidad cuando dice que del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros.

El problema en el derecho moderno consiste en saber si deuda y responsabilidad son relaciones jurídicas distintas o si se trata de elementos institucionales o conceptuales fundidos en un único fenómeno que es la relación obligatoria.

Lo que se trata de dilucidar es si existen deudas sin responsabilidad o responsabilidad sin deudas o casos de cobertura incompleta de la deuda o de responsabilidad limitada.

#### **a) La existencia de deudas sin responsabilidad, las obligaciones naturales.**

La existencia de deudas sin responsabilidad nos remite a la cuestión de las obligaciones naturales. Estas últimas se piensan como una obligación imperfecta desde el punto de vista jurídico. No es perfecta porque no tiene el acreedor facultad alguna para exigir su cumplimiento.

Lo característico de la obligación natural es que, aún siendo inexigible, es decir no pudiendo ser coactivamente exigida, es sin embargo susceptible de producir algunos efectos jurídicos. El concepto de la obligación natural se delinea así por medio de un rasgo negativo y por medio de un rasgo positivo. El primero es la inexistencia de acción para reclamar el incumplimiento. El segundo: la producción de unas determinadas consecuencias jurídicas.

Las principales consecuencias jurídicas de las obligaciones naturales son :

- 1) la *soluti retentio* o facultad del acreedor por obligación natural de retener o quedarse con aquello que el deudor le ha pagado espontáneamente. El acreedor no puede exigir coactivamente el pago pero puede retener justamente lo pagado, si el deudor ha cumplido voluntariamente.
- 2) Lo que es debido en virtud de una obligación natural puede oponerse en compensación. Si Ticio reclama a Cayo cien en virtud de una obligación civil, Cayo puede oponer lo que Ticio le debe en virtud de una obligación natural.
- 3) La obligación natural es susceptible de novación. Puede transformarse en una obligación civil que la sustituya. Cabe también la posibilidad de garantizarla por medio de una fianza.

El caso más típico de obligación natural en el Derecho moderno son las deudas nacidas del juego. Conforme al artículo 1798 del Código civil “la ley no concede acción para reclamar lo que se gana en un juego de suerte, envite o azar”. El precepto añade sin embargo “El que pierde no puede repetir lo que haya pagado voluntariamente, a no ser que hubiese mediado dolo o que fuera menor, o estuviera inhabilitado para administrar sus bienes”. Evidentemente nos referimos aquí a los juegos lícitos ya que las deudas de juegos ilícitos constituyen obligaciones civiles pudiendo comprometer inclusive penalmente a su autor.

#### **b) Responsabilidad sin deuda y responsabilidad limitada.**

El ejemplo tradicionalmente señalado por la doctrina como hipótesis de responsabilidad sin deuda es el de la fianza y la garantía real constituida por terceros para asegurar el

cumplimiento de una obligación de otro. El fiador y el constituyente de la garantía no son deudores sino solamente responsables.

La cobertura incompleta de la deuda y la llamada responsabilidad limitada nos remite a la disociación entre la deuda y la responsabilidad y más precisamente a los casos en los que la deuda tiene una extensión tal que puede no estar cubierta económicamente por la responsabilidad de una manera total, porque afectado a la responsabilidad no queda el patrimonio íntegro del deudor sino singulares bienes patrimoniales o bienes determinados. El caso más claro es el que se encuentra establecido en la ley hipotecaria según el cual se puede validamente pactar en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

De lo dicho anteriormente y a pesar de las supuestas excepciones de obligaciones naturales y responsabilidad limitada podemos afirmar que deuda y responsabilidad son dos ingredientes institucionales del fenómeno de la obligación, pero no constituyen dos relaciones o dos situaciones jurídicamente autónomas y distintas.

#### **IV.- Elementos de la obligación :**

Son elementos de la obligación los sujetos, el vínculo y la prestación.

##### **a) los sujetos**

Los sujetos son las personas ligadas por el vínculo obligacional. Toda obligación requiere por lo menos un sujeto activo (acreedor) y un sujeto pasivo (deudor). Los sujetos pueden estar determinados inicialmente de forma individual o puede existir una cierta indeterminación : tal es el caso de las obligaciones *propter rem*, en las que el sujeto se fija por la relación en que se encuentre con una cosa.

Pueden ser sujetos de la relación obligatoria tanto las personas físicas como las personas jurídicas.

##### **b) el vínculo**

Es el nexo que une una persona a otra. Engloba el débito (deuda o deber de prestación) y el crédito: derecho del acreedor de exigir el cumplimiento de la prestación.

##### **c) la prestación**

Es el contenido u objeto de la obligación y está constituida por la conducta en cuya observancia estriba el deber del obligado, es lo que debe hacer el deudor. La prestación ha de satisfacer un interés del acreedor y puede consistir en “dar”, “hacer” o “no hacer” alguna cosa. Lo mismo se puede estar obligado a pagar una suma de dinero, a pintar la pared de un apartamento, a suministrar un coche de alquiler o a abstenerse de construir un edificio en un predio próximo a un aeropuerto...

La prestación ha de ser posible, lícita, determinada y valorable en dinero.

###### **1) La posibilidad:**

Se aplica aquí el principio romano “*impossibilium nulla obligatio*” , vale decir, a lo imposible no se puede estar obligado. Así, no se puede obligar a ir al sol y no se puede hacer cantar a un mudo. La imposibilidad puede ser de hecho o de derecho. Prestación imposible de hecho es la del que se compromete a proporcionar a otro la luna e imposible de derecho la del que vende el río Ebro (bien público).

###### **2) Licitud:**

Es lícita la prestación que no es contraria a la ley, la moral o las buenas costumbres o al orden público.

### 3) Determinación:

La prestación ha de ser determinada o al menos determinable a base de criterios fijados al nacer la obligación, el artículo 1273 del código civil establece :

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

Los criterios para determinar la obligación pueden ser de cualquier tipo. La ley española, sin embargo, no admite que la determinación se confíe a una de las partes. El art. 1449 establece : “El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

Una sentencia del 7 de julio de 1952, referente a un litigio en el que el precio del trigo vendido se fijó según el mercado el día del pago, pero dejando a voluntad del acreedor señalar sin límite tal día con que realmente quedaba en su mano la fijación de dicho, consideró que el precio era arbitrario.

Si de cualquier forma la prestación no llega a determinarse, la obligación es nula.

El Artículo 1261 2º reza : “No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: Objeto cierto que sea materia del contrato”

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

### 4) Llegamos por último al tema de la patrimonialidad.

La prestación ha de tener carácter patrimonial, queriéndose significar con ello, no que la prestación misma deba tener un contenido pecuniario sino que al menos sea susceptible, aun de forma indirecta, de valoración económica.

La obligación es siempre un medio jurídico de realización de intereses patrimoniales ya que la prestación debe ser siempre susceptible de valoración económica. De lo contrario no estamos ante un derecho patrimonial sino un derecho personal de carácter extra-patrimonial.

Por último debemos decir que la finalidad de la obligación debe estar acorde con la ley, el orden publico y las buenas costumbres.

## V.- Clases de obligación:

Después de vistos el concepto y elementos de la obligación, conviene examinar los diversos tipos de obligación. Siguiendo el criterio más corriente examinaremos las obligaciones que se agrupan por razón de los sujetos, del vínculo y del objeto.

### a) En razón de los sujetos

Las obligaciones pueden ser :

1) unipersonales o individuales y pluripersonales o colectivas

Estas últimas se dividen en mancomunadas y solidarias

### b) En razón del vínculo

Las obligaciones pueden ser :

1) perfectas e imperfectas

2) puras, condicionales y a plazo

### 3) unilaterales y bilaterales

#### **b) En razón del objeto**

Pueden ser:

- 1) Únicas y múltiples (conjuntivas, alternativas y facultativas)
- 2) Positivas y negativas
- 3) Posibles e imposibles
- 4) Específicas y genéricas
- 5) Divisibles e indivisibles
- 6) Principales y accesorias

Vamos ahora a analizar cada una de ellas:

Comencemos por las obligaciones en razón del vínculo y dentro de ellas las obligaciones perfectas e imperfectas.

Son obligaciones perfectas aquellas en las que el acreedor cuenta con una acción en justicia para hacer efectivo el pago en caso de incumplimiento del deudor.

Son obligaciones imperfectas aquellas en las que el acreedor no cuenta con una acción pero si el obligado realiza la prestación debida no podrá pedir la devolución. Puede darse como ejemplo el caso de la deuda extinguida por prescripción, que el deudor puede negarse a pagar oponiendo la oportuna excepción, pero si no lo hace y realiza el pago, éste será eficaz y definitivo.

#### **Obligaciones puras, condicionales y a plazo**

En atención al momento en que la prestación es exigible, las obligaciones se dividen en puras, condicionales y a plazo.

Puras son las exigibles desde el mismo instante de quedar constituida la relación obligatoria.

Condicionales son aquellas cuya eficacia depende de un acontecimiento incierto.

A plazo o a término, son las que dejan establecida en firme la prestación que, sin embargo, no podrá exigirse hasta el momento posterior ya determinado.

A las obligaciones puras se refiere el art. 1113 del código civil : “Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución.”

Las obligaciones condicionales dependen de la realización o no realización de un acontecimiento futuro e incierto.

Las obligaciones a plazo son aquellas cuyos efectos han de comenzar o cesar en un momento futuro y que necesariamente ha de llegar. A ellas se refiere el art. 1125: “Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entendiéndose por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo. Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección precedente”.

#### **Obligaciones unilaterales y bilaterales**

En la obligación unilateral sólo una parte es acreedora y la otra sólo es deudora. La primera tiene derecho a exigir el cumplimiento de la prestación debida y la otra está obligada a realizar la correspondiente prestación. En la obligación bilateral ambas partes



son al mismo tiempo acreedoras y deudoras porque cada obligación es contrapartida o causa justificativa de la otra.

Las obligaciones propiamente bilaterales o recíprocas producen los tres siguientes efectos fundamentales :

- a) la excepción del contrato no cumplido
- b) la especialidad (mora)
- c) la facultad de resolución

La regla del cumplimiento simultaneo establece que ninguna de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento sin ofrecer al mismo tiempo la prestación que le corresponde.

La excepción del contrato no cumplido es la negativa provisional que el demandado opone a la demanda mientras el actor no cumpla la obligación que le corresponde. La regla general del cumplimiento simultaneo aparece en varios artículos del código. Por ejemplo el art. 1308 dispone :

“Mientras uno de los contratantes no realice la devolución de aquello a que en virtud de la declaración de nulidad esté obligado, no puede el otro ser compelido a cumplir por su parte lo que le incumba”

La regla del cumplimiento simultaneo condiciona la aparición de la mora de la manera que resulta del artículo 1100 último párrafo : “En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro”

### **La facultad de resolución implícita en las obligaciones recíprocas:**

El art. 1124 dispone lo siguiente :“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo”

### **Clases de obligaciones por razón de los sujetos**

Es posible que en una relación obligatoria concurren varias personas como acreedoras o como deudoras e incluso que exista al mismo tiempo concurrencia de acreedores y de deudores. En este sentido las obligaciones son unipersonales o pluripersonales. En el caso de las obligaciones pluripersonales, hay que distinguir dos hipótesis: las obligaciones mancomunadas y las obligaciones solidarias:

Se dice que hay mancomunidad cuando cada deudor debe y cada acreedor tiene derecho sólo a una parte de la prestación total. De forma que cualquiera (o a cualquiera) de los

mismos puede separadamente exigir (o serle exigida) su parte, con independencia de los demás.

En el derecho español la mancomunidad es la regla, la solidaridad es la excepción.

De acuerdo con lo establecido por el art. 1137, “La concurrencia de dos o más acreedores o de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno de aquéllos tenga derecho a pedir, ni cada uno de éstos deba prestar íntegramente, las cosas objeto de la misma. Sólo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria”.

La obligación es solidaria cuando varios acreedores (solidaridad activa) o varios deudores (solidaridad pasiva), o varios acreedores y deudores (solidaridad mixta) y en la que cada acreedor y tiene derecho a pedir y cada deudor tiene la obligación de realizar íntegramente la prestación debida.

La unidad de la prestación debida es el rasgo típico de la obligación solidaria, pues el único obligado frente a varios acreedores debe una prestación única que podrá exigirle cualquiera de aquellos y el acreedor único frente a varios deudores acredita una sola prestación que puede exigir de cualquiera de los obligados.

Veamos las reglas de la solidaridad activa y pasiva:

En el caso de la **solidaridad activa** concurren varios acreedores y cada uno puede exigir toda la prestación al único deudor. El art. 1141 1º párrafo establece : “Cada uno de los acreedores solidarios puede hacer lo que sea útil a los demás, pero no lo que les sea perjudicial”.

Cada acreedor solidario puede exigir la obligación no sólo mediante el cobro, sino por actos de novación, compensación, confusión o remisión de deuda. Pero “El acreedor que haya ejecutado cualquiera de estos actos, así como el que cobre la deuda, responderá a los demás de la parte que les corresponde en la obligación” (art. 1143 2ª).

Además, según el art. 1142, “El deudor puede pagar la deuda a cualquiera de los acreedores solidarios; pero, si hubiere sido judicialmente demandado por alguno, a éste deberá hacer el pago”

También el acreedor que haya realizado cualquier acto por el que se haya extinguido el crédito responderá a los demás acreedores de la parte que les corresponda (art. 1143-2).

### **Reglas de la solidaridad pasiva**

Aunque el acreedor sólo pueda recibir una vez la prestación debida, puede exigirla por entero de cualquiera de los obligados. Como resulta del art. 1137, cada uno de los deudores solidarios estará obligado a realizar íntegramente la prestación debida.

El efecto fundamental de la solidaridad pasiva es que “el pago hecho por uno de los deudores solidarios extingue la obligación”.

Al pagar uno de los deudores solidarios de la deuda que afectaba a todos, deberá procederse a la redistribución del gravamen entre todos ellos. Habrá nacido a favor del que pagó una acción de regreso o de nivelación en la relación interna.

El deudor que hizo el pago dice el art. 1145 “sólo puede reclamar de sus codeudores la parte que cada uno corresponda, con los intereses del anticipo”.

Veamos, en último lugar las **obligaciones en razón de su objeto** o contenido de la prestación.

Por razón de la unidad de la prestación o por su pluralidad hay que distinguir las siguientes clases de obligaciones:

1) Únicas o simples

Así llamadas cuando la conducta debida por el deudor consiste en una sola prestación o ha de recaer sobre un solo objeto.

2) Múltiples o compuestas

Cuando la conducta del obligado tenga que referirse a varios objetos o prestaciones. A su vez se subdividen:

a) obligaciones conjuntivas, cuando la prestación abarque varios objetos, todos ellos igualmente debidos, de manera que el deudor sólo habrá cumplido la prestación cuando todos hayan sido entregados.

b) Obligaciones alternativas son las que se refieren a varios objetos o prestaciones sin que deban cumplirse todas, sino únicamente una de ellas.

Por razón de las **circunstancias** que concurren en la prestación o el objeto debido, las obligaciones pueden ser :

1) Positivas y negativas según que la prestación consista en Dar, Hacer o No hacer alguna cosa.

2) Específicas y genéricas según que la prestación consista en una cosa individualmente determinada o que solo esté señalado el género o clase a que ha de pertenecer la que sirva para extinguir la obligación.

3) Divisibles e indivisibles, según que exista posibilidad material y jurídica de hacer la prestación por partes o que ello no proceda por imposibilidad de una u otra clase.

4) Principales y accesorias, según que el deudor esté obligado a la prestación por los propios e independientes méritos de ésta o que sólo lo esté por su enlace o en su consideración a otra prestación.

Las obligaciones principales representan el tipo normal de obligación y las que se entiendan normalmente en todo el presente curso. Las accesorias se dividen en : por su origen, legales y voluntarias; por su finalidad, en complementarias y de garantía, según que añadan una prestación complementaria al normal cumplimiento de la obligación principal (como la de entregar los títulos de propiedad en el contrato de compraventa) o que traten de prevenir la falta de cumplimiento normal de la prestación (como en los supuestos de fianza, prenda e hipoteca).

## **VI.- Efectos de la obligación:**

El fin natural a que tiende toda obligación es a proporcionar al acreedor la satisfacción de su interés mediante el cumplimiento de aquella o ejecución de la prestación debida.

Se pueden llamar efectos de la obligación tanto a su cumplimiento como a las consecuencias que su incumplimiento acarrea.

### **a) El pago**

El pago o cumplimiento de la obligación es la ejecución de la prestación debida. El art. 1157 establece : “No se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía”.

El pago requiere:

- 1) una prestación debida, una obligación previa, en cuya falta hay pago de lo indebido, y que autoriza, a quien erróneamente lo realizó a pedir la restitución: el art. 1895 dice “Cuando se recibe alguna cosa que no había derecho a cobrar, y que por error ha sido indebidamente entregada, surge la obligación de restituirla”.
- 2) La ejecución exacta de la conducta constitutiva de aquella prestación.
- 3) Se requiere además la declaración expresa con el fin de cumplir la obligación. Pues puede ocurrir que el obligado observe la conducta que, aún siendo igual que la que se debe prestar no se realice para cumplir la obligación (por ejemplo A debe mil a B y le da mil pero como donación, aparte de la deuda que sigue subsistente)

### **Objeto del pago**

El pago requiere la ejecución exacta (idéntica e íntegra) de la conducta constitutiva de la prestación:

- 1) A excluir el pago mediante otra prestación (art 1166: El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor”)
- 2) A excluir el pago mediante fraccionamiento de la prestación total (art. 1157 “No se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía”.

La exactitud del pago implica además la realización del mismo en el lugar y tiempo debidos. La obligación ha de cumplirse en el lugar que esté fijado explícitamente o implícitamente.

No habiéndose expresado voluntad alguna ni siguiéndose de las circunstancias, cuando se trate de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación (art. 1171-2 : “No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación”)

En cualquier otro caso, el lugar del pago será el domicilio del deudor (art. 1171-3 : “No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación”).

### **Tiempo**

En principio y si no media razón otra alguna, la obligación debe cumplirse tan pronto como existe :

Art. 1113 “Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren”.

Art. 1125 :” Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entendiéndose por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo. Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección precedente”

Las obligaciones puras deben pagarse inmediatamente, las obligaciones bajo condición suspensiva, cuando ésta se cumpla (art. 1113 a contrario).

Por último debemos decir que la obligación debe cumplirse realizando la prestación en la forma y con la diligencia que en ella o en la ley se determine para el caso concreto. Cuando ni la ley ni la obligación expresen cuál haya de ser, habrá de observarse la de un buen padre de familia (art. 1104-2 : Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia.)

Cualquier gasto sobre el objeto, lugar tiempo y forma que ocasione el pago son de cuenta del deudor.

### **Sujetos del pago**

Sujeto activo (*solvens*)

En principio debe pagar el deudor por sí o ejecutando la prestación mediante otra persona pero puede pagar también un tercero cualquiera.

El fundamento de que pueda pagar cualquier tercera persona ajena a la obligación, tenga o no interés en el cumplimiento de ésta reside en que teniendo la prestación a satisfacer un interés del acreedor, a éste no debe importarle, en principio quien la realice, con tal que aquel quede satisfecho.

Los efectos del pago hecho por terceros son distintos, según los casos:

En unos, paradójicamente, no extinguen la obligación sino que producen un cambio de acreedor en la misma pasando a serlo el tercero que pagó. Esta figura se llama subrogación por pago o pago con subrogación.

En otros el pago hecho por el tercero extingue la obligación y hace nacer otra a cargo del mismo deudor a favor del tercero que pagó por él.

Sujeto pasivo (*accipiens*)

El pago debe hacerse en principio al acreedor (1162). Puede hacerse también a su representante legal o voluntario.

### **Mora del acreedor y consignación**

Como ya sabemos, el deudor tiene derecho a liberarse de la obligación en el momento oportuno. Ahora bien como el acreedor no está obligado a recibir el pago, cuando el acreedor lo rechaza, la ley establece otro procedimiento liberatorio en el que la obligación se extingue normalmente mediante la consignación de lo debido a disposición de la autoridad judicial.

Son requisitos de la mora del acreedor :

- 1) Que haya llegado el momento del cumplimiento.

- 2) Que el deudor lo ofrezca al acreedor intimidándolo a recibirlo.
- 3) Que el acreedor se niegue sin razón a admitirlo.

En éste caso queda abierta para el deudor la vía de la consignación. Según la ley, la consignación consiste en depositar la cosa debida a disposición de la autoridad judicial. Como regla, la consignación debe ir precedida del ofrecimiento del pago y ser anunciada previamente a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación. Ambas cosas se acreditarán ante la autoridad judicial.

La consignación deberá ajustarse estrictamente a las disposiciones que regulan el pago. Hecha la consignación, el acreedor puede aceptarla o el juez declarar que está bien hecha. En cualquiera de ambos casos se cierra el ciclo consignativo y como quiera que substituye el pago la obligación se extingue y el deudor queda liberado.

### **b) Incumplimiento y cumplimiento inexacto**

La prestación debida puede, de forma voluntaria, ser realizada exactamente por el obligado; pero también puede éste incumplir totalmente, o aún cumpliendo, no realizar aquella como debía.

Si no hay cumplimiento voluntario, la ley adopta diversas medidas, según de qué causas proceda. Tales causas se catalogan en dos grupos, a tenor de que consistan o no en hechos de los que sea responsable el deudor. Si el cumplimiento se ha hecho definitivamente imposible, el acreedor debe soportar el incumplimiento o el cumplimiento inexacto.

El deudor es responsable del no cumplimiento exacto cuando éste ha sido causado por su culpa.

El deudor no es responsable del no cumplimiento exacto cuando éste procede de caso fortuito o fuerza mayor, es decir no de su culpa.

Pero no solo la ley establece la responsabilidad o no del deudor, sino que también los particulares pueden, en principio, alterar la regla general de responsabilidad. Pero en ningún caso se puede eximir de responsabilidad por incumplimiento de mala fe : art. 1102 : “La responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de la acción para hacerla efectiva es nula”.

Debemos entonces distinguir entre la culpa en sentido estricto y el dolo.

Hay culpa cuando el quebrantamiento de la obligación le es imputable por negligencia.

Hay dolo cuando el deudor transgredió voluntaria y conscientemente la obligación. Es un incumplimiento premeditado.

Veamos ahora los casos de caso fortuito y fuerza mayor: No hay culpa del deudor cuando el cumplimiento exacto de la obligación resulta impedido por algo que no le es imputable. Entonces se dice que existe incumplimiento ocasionado por “caso fortuito” o “fuerza mayor”. Son los casos en que aún obrando diligentemente el deudor no ha podido evitar el incumplimiento.

### **Mora del deudor**

Se denomina mora del deudor al retraso jurídicamente relevante en el cumplimiento de la obligación del que es responsable aquél. La mora es, pues, un presupuesto del cumplimiento moroso. Por el contrario hay incumplimiento y no simple retraso cuando el solo retraso haya ya : bien imposible la realización de la prestación, bien quita el interés al acreedor de que sea realizada.

Solo el retardo del que es responsable el deudor puede dar lugar a mora. Por tanto normalmente no se incurre en ella si la causa del mismo procede de caso fortuito o fuerza mayor. El deudor queda constituido en mora a partir del reclamo del acreedor. La mora se prolonga hasta que se produzca un hecho que la haga cesar. Puede ocurrir en los siguientes casos :

- 1) El cumplimiento o cualquier otra causa de extinción de la obligación.
- 2) La concesión (moratoria) de una prórroga o aplazamiento del momento de cumplimiento.
- 3) Que incurra en mora el acreedor.

### **Efectos del incumplimiento**

Cuando del no cumplimiento exacto, en alguna de sus modalidades, es responsable el deudor el Ordenamiento jurídico reacciona :

Como regla,

- a) que si aún es posible obtener la prestación.
- b) Conminando por el correspondiente fallo judicial el deudor debe realizar la deuda exactamente o perfeccionar aquella que se haya realizado inexactamente.
- c) En su defecto, si el deudor a pesar de la sentencia no cumple, el juez puede tomar el patrimonio de aquél y entregárselo judicialmente al acreedor. También puede establecerse daños y perjuicios. En éste último caso se probará el daño emergente (capital de la deuda) y el lucro cesante, vale decir aquello que el acreedor dejó de percibir por no contar con la cosa objeto de la deuda. La duración de la acción de indemnización por daños derivados del incumplimiento contractual es de la de 15 años.

## **VII.- Garantías de la obligación**

Garantía del derecho del acreedor es todo lo que asegura su satisfacción. El patrimonio del deudor es la garantía genérica para el acreedor. Ahora bien, dado por descontado esto, se trata a través de los que el acreedor refuerza su derecho bien mediante la constitución de nuevos derechos o de poderes de preferencia, bien mediante el mantenimiento del patrimonio del deudor.

Tales garantías pueden hallarse directamente establecidas por ley (acción pauliana, por ejemplo) o disponerse libremente por los interesados (p. e. una hipoteca voluntaria). Pueden también ser de índole personal (p. e. un tercero fía la deuda) o real (p. e. el deudor o un tercero dar al acreedor algo en prenda). Nos ocuparemos brevemente de las siguientes garantías : los privilegios, las acciones subrogatorias, el derecho de retención, la pena convencional y las arras.

### **a) Privilegios**

Privilegio es la preferencia de que, por disposición de la ley, gozan ciertos créditos para ser cobrados antes que otros. Veamos algunos casos establecidos por el código civil:

Art. 1922:

Con relación a determinados bienes muebles del deudor, gozan de preferencia:

1. Los créditos por construcción, reparación, conservación o precio de venta de bienes muebles que estén en poder del deudor, hasta donde alcance el valor de los mismos.

2. Los garantizados con prenda que se halle en poder del acreedor, sobre la cosa empeñada y hasta donde alcance su valor.
  3. Los garantizados con fianza de efectos o valores, constituida en establecimiento público o mercantil, sobre la fianza y por el valor de los efectos de la misma.
  4. Los créditos por transporte, sobre los efectos transportados, por el precio del mismo, gasto y derechos de conducción y conservación, hasta la entrega y durante treinta días después de ésta.
  5. Los de hospedaje, sobre los muebles del deudor existentes en la posada.
  6. Los créditos por semillas y gastos de cultivo y recolección anticipados al deudor, sobre los frutos de la cosecha para que sirvieron.
  7. Los créditos por alquileres y rentas de un año, sobre los bienes muebles del arrendatario existentes en la finca arrendada y sobre los frutos de la misma.
- Si los bienes muebles sobre que recae la preferencia hubieren sido sustraídos, el acreedor podrá reclamarlos de quien los tuviese, dentro del término de treinta días contados desde que ocurrió la sustracción.

Art. 1923:

Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

1. Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos.
2. Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.
3. Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.
4. Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.
5. Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.

Son también garantías del cumplimiento de la obligación las llamadas acciones subrogatorias, directa y revocatoria, que tienden a que el acreedor pueda conseguir :

- a) ejercitar los derechos de su deudor para hacer que ingresen o no salgan del patrimonio de éste bienes con los que cobrarse.
- b) Que ciertos deudores de su deudor le entreguen lo que debía a éste.
- c) Revocar actos del mismo que disminuyendo su patrimonio le hayan hecho insolvente.

Estos tres casos se manifiestan por las acciones subrogatorias, directa o revocatoria o pauliana respectivamente.

Son además, como señalábamos anteriormente, garantías de la obligación :

## **b) El Derecho de retención**

Consiste en la facultad concedida al acreedor para conservar en su poder, hasta que el deudor cumpla su obligación una cosa que debería entregar a éste.



### **c) Pena convencional**

Son también garantías del cumplimiento de la obligación la pena convencional o sanción que se establece por los interesados, que ha de sufrir el deudor en el caso de que no cumpla debidamente su obligación.

### **d) Arras**

El cumplimiento de la obligación puede asegurarse mediante arras, nombre con el que se designa al objeto u objetos (generalmente una suma de dinero) que se entregan en garantía de dicho cumplimiento.

## **VIII.- Extinción de la obligación:**

Como vimos anteriormente, en principio la obligación nace para satisfacer el interés del acreedor a través del pago que la extingue.

El pago es pues el modo normal de extinción. Pero la ley también atribuye a otros hechos el efecto de extinguir el vínculo obligatorio. Cualquier hecho que provoque éste resultado se llama causa o modo de extinción de las obligaciones.

El artículo 1156 enumera algunas causas al decir :

Las obligaciones se extinguen:

Por el pago o cumplimiento.

Por la pérdida de la cosa debida.

Por la condonación de la deuda.

Por la confusión de los derechos de acreedor y deudor.

Por la compensación.

Por la novación.

Veamos las causas de extinción más importantes :

### **a) Imposibilidad de la prestación**

Según los artículos 1182 y 1184, si sin responsabilidad para él, el deudor no puede, por causas sobrevenidas, realizar la prestación, la obligación se extingue.

### **a) Remisión**

También se extingue la obligación por remisión, que consiste en la renuncia gratuita al derecho de crédito.

### **b) Confusión, compensación y novación.**

Hay confusión cuando la titularidad pasiva y la activa de la obligación se reúne en un mismo sujeto. Por ejemplo el acreedor hereda al deudor o éste a aquel. La confusión extingue *ipso iure* la obligación porque el vínculo jurídico no puede subsistir sin dos sujetos distintos. Nadie puede ser deudor de sí mismo.

Compensación : a tenor de los artículos 1195 y 1202 del código civil si el deudor tiene a su vez un crédito contra su acreedor ambas obligaciones se extinguen en la cantidad concurrente (que es la de la deuda menor).

Novación: la obligación se extingue por novación cuando muere porque se crea otra que viene a ocupar su puesto. Por ejemplo el pintor A debe a B cien mil euros y acuerdan que en vez de dárselos le hará un retrato.

## **IX.- El contrato**

### **a) Delimitación del concepto**

El código civil dedica el título segundo del libro IV a establecer una amplia reglamentación de los contratos. Aunque el código no da una definición de los contratos nos suministra valiosos materiales para poder ensamblar el concepto.

Así el art. 1089 menciona al contrato al enumerar las fuentes de las obligaciones. El art. 1091 afirma que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Finalmente el art. 1254 dice 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. Como el derecho de las obligaciones, los contratos corresponden siempre a derechos patrimoniales, vale decir valorables en dinero y por esencia transmisibles.

Relacionando estos preceptos citados podemos deducir un concepto legislativo del contrato principalmente por las notas siguientes:

- 1) En el contrato hay siempre un consentimiento común de dos o más personas.
- 2) El contrato tiene siempre como consecuencia la creación de una obligación que tiene fuerza de ley para las partes

De estas ideas procede la definición clásica, que considera al contrato como “un acuerdo de voluntades de dos o más personas dirigido a crear obligaciones entre ellas”. O podemos también definirlo de esta manera :

El contrato es el negocio jurídico patrimonial de carácter bilateral o plurilateral cuyo efecto consiste en constituir, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

### **b) Fundamento de su obligatoriedad**

Se trata aquí de analizar cuál es el fundamento o la razón que hace que un acuerdo de voluntades sea obligatorio. Pasemos revista a las principales teorías que responden a la cuestión:

- 1) La posición del voluntarismo jurídico:

Para ésta concepción, los hombres por naturaleza son seres libres e iguales. Por ello, la creación de obligaciones sólo puede proceder de un acto soberano de su voluntad. De ésta manera, el contrato se convierte en el fundamento de todo el derecho y de todas las obligaciones jurídicas. La obligatoriedad del contrato se funda aquí en la voluntad individual.

- 2) La motivación ética de la obligatoriedad de los contratos:

Para ésta corriente, la obligatoriedad del contrato se funda, pues en una norma ética derivada de la buena fe que exige no defraudar la confianza que en otro puede haber creado nuestra promesa o nuestra conducta.

- 3) La dirección normativista:

Kelsen, el jurista austriaco, considera que el fundamento de la obligatoriedad de los contratos radica en el hecho de que una norma de tipo superior (la ley o una norma consuetudinaria) considera al contrato como una situación de hecho creadora de derechos. El fundamento de la obligatoriedad queda así reducido al de la ley o norma que lo admite.

#### 4) Contrato y persona:

Legaz ha puesto en relación los conceptos de contrato y persona. El contrato es no sólo una manifestación de la actividad de la persona sino casi su forma exclusiva de manifestarse en la vida de la relación. La obligatoriedad del contrato encuentra su fundamento en la idea misma de persona. Si la persona es un ser de fines cuya dignidad deriva de su naturaleza racional, el ordenamiento jurídico no puede dejar de reconocer a la persona un ámbito de autosoberanía para reglamentar sus propias situaciones jurídicas. El contrato es así un cauce de realización de la persona en la vida social. Es la autonomía privada el fundamento del contrato y lo que obliga a la persona.

Existen diferentes modalidades contractuales, al lado del clásico contrato producto de la negociación de dos personas físicas, la modernidad ha traído consigo otras formas de contrato como los contrato de masa (agua potable, gas, electricidad, teléfono), los contratos de adhesión, el contrato laboral y los contratos forzosos (alquiler de viviendas desocupadas).

### **X.- Requisitos del contrato**

Dice el art. 1261 :

“No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1. Consentimiento de los contratantes.
2. Objeto cierto que sea materia del contrato.
3. Causa de la obligación que se establezca”.

En algunos casos hay que añadir el requisito de una forma determinada.

#### **a) Consentimiento**

El consentimiento es el primer requisito que enumera el código. A la capacidad para consentir se refieren los artículos 1263:

No pueden prestar consentimiento:

1. Los menores no emancipados.
2. Los incapacitados.

Art. 1264:

La incapacidad declarada en el artículo anterior está sujeta a las modificaciones que la ley determina, y se entiende sin perjuicio de las incapacidades especiales que la misma establece.

No basta la capacidad general para contratar ni que exista una voluntad efectiva en el fuero íntimo. Es preciso también que la voluntad se manifieste, que no exista discrepancia entre lo querido y lo declarado y que los contratantes coincidan en lo que afecta al objeto y la causa del contrato.

En el consentimiento encontramos tres elementos: la voluntad interna de cada contratante, la declaración y la intención común. Esta última zona de coincidencia es lo que hace efectivo el contrato.

La incapacidad para contratar no es lo mismo que la prohibición legal de contratar, por ejemplo el representante no puede comprar bienes del representado.

### **Vicios del consentimiento**

El consentimiento es necesario para que exista el contrato. El art. 1265 establece que Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.

No son lo mismo los vicios del consentimiento (voluntad) que los vicios de la declaración; éstos últimos pueden subsanarse, por ejemplo no se respetó la forma de escritura pública en una compraventa.

El **error** es por lo general producto de la ignorancia o de una falsa información. El art. 1266 dispone : Para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo.

Se pueden distinguir tres supuestos de error :

- error en la sustancia
- error en la persona
- error de cuenta

Este último solo dará lugar a su corrección y no será causa de nulidad del contrato.

Hay **violencia** dice el primer párrafo del art. 1267 cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible. La violencia puede ser física o moral, si es moral estamos ante un caso de intimidación. Establece el segundo párrafo del mismo art. 1267 : Hay **intimidación** cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes u ascendientes. Por último, el mismo artículo estipula : “Para calificar la intimidación debe atenderse a la edad y a la condición de la persona. El temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no anulará el contrato”.

El art. 1268 completa el dispositivo de la siguiente manera : “Para calificar la intimidación debe atenderse a la edad y a la condición de la persona”.

Intimidar es sinónimo de amenazar pero la amenaza ha de reunir ciertos requisitos, a saber :

- ha de ser auténtica amenaza (lo analizará la jurisprudencia)
- el mal con el que se amenaza ha de ser inminente y grave.
- Entre la amenaza y el consentimiento ha de existir un nexo de causalidad
- La amenaza puede ser obra del otro contratante o de un tercero
- La amenaza ha de ser contraria al derecho
- La amenaza ha de afectar a la persona del amenazado, o de su cónyuge, descendiente o ascendientes.

Una vez cesada la violencia, la víctima dispone de la acción de anulabilidad del contrato por cuatro años.

El **dolo** es la insidia productora de un engaño. Tanto el dolo como el error afectan a la formación de la voluntad, la violencia y la intimidación se oponen a su libre expresión.

En sentido general, podemos decir que el dolo es sinónimo de mala fe, en sentido estricto significa la maquinación o artificio de que se sirve uno de los contratantes para engañar al otro. Como vicio del consentimiento, el dolo es el error que una de las partes ha provocado maliciosamente en la otra.

Declara el art. 1269 : “Hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”.

El daño no es requisito del dolo. Lo expresa claramente el art. 1300 al indicar que puede producirse la anulación de un contrato aunque no haya lesión para los contratantes.

El dolo recíproco carece de toda trascendencia pues la buena fe debe ser exigida a ambos contratantes. El *dolus bonus*, son las maniobras banales para conseguir que se contrate, por ejemplo los que sirven para la publicidad y por lo tanto no constituyen un vicio de la voluntad.

## **b) Objeto**

El segundo requisito del contrato que enumera el art. 1261 es el objeto. El objeto es la cosa que se ha de entregar o el servicio que se ha de prestar. En todo caso el objeto ha de reunir determinados requisitos para que pueda pedirse el cumplimiento de lo contratado. Ha de ser posible, lícito y determinado o susceptible de determinación. Los dos primeros párrafos del art. 1271 establecen : “Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras”.

Además de real y posible el objeto del contrato ha de ser lícito. El tercer párrafo del art. 1271 establece : “Pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres”.

Finalmente el código exige que el objeto del contrato esté determinado o que sea susceptible de determinación. El artículo 1273 dice : El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes.

## **c) Causa**

La causa del contrato es el propósito o fin común que persiguen las partes con su celebración. La causa sirve así en primer lugar para identificar el contrato celebrado : de compraventa cuando lo que se pretende es el intercambio de una cosa por una cantidad de dinero, o de arrendamiento cuando lo que se quiere es el uso de un bien que sigue siendo ajeno a cambio de una renta periódica.

Según el art. 1261 no hay contrato sino cuando además de consentimiento y objeto cierto concurren la causa de la obligación que se establece. El art. 1274 trata de dar el concepto de causa : “En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor”.

El art. 1275 dispone : “Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral”. Por último el art.

1277 dispone : Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario.

#### **d) Forma**

A veces la forma de los contratos es junto con el consentimiento, el objeto y la causa un requisito esencial de los mismos. En un sentido amplio, forma es la manifestación sensible de todo fenómeno jurídico. En relación a los contratos hay que distinguir la forme libre de la forma impuesta. El principio lo establece el art. 1278 : Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.

La regla general es entonces la libertad de forma en la contratación sin perjuicio de las excepciones que se han de señalar. Estas están dispuestas en el art. 1280 que dispone : Deberán constar en documento público:

1. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
2. Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.
3. Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones.
4. La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.
5. El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.
6. La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.

En estos casos el art. 1279 dispone : Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

Se suelen distinguir dos tipos de formas : ad solemnitatem y ad probationem, la primera constituye un requisito esencial del contrato de tal manera que hasta que no se cumple dicho contrato no se ha perfeccionado, su falta acarrea en consecuencia la nulidad del mismo.

La forma ad probationem es aquella cuya exigencia está más relacionada con la eficacia del contrato que con la validez. Generalmente sirve para la prueba del mismo pero no es ésta la única función. Lo que caracteriza a esta forma es que su incumplimiento no implica la nulidad del contrato, afectando únicamente a su eficacia en algunos de sus aspectos. Excepto el segundo punto del artículo 1280, todos los otros supuestos constituyen casos de forma ad solemnitatem.

#### **XI.- Clases de contrato**

Siendo el contrato un negocio jurídico cabe aplicarle lo que en general se expuso sobre las clases de éste. Ahora bien, además de clasificar los contratos según lo dicho para las obligaciones, conviene ahondar sobre algunas de éstas clasificaciones como asimismo exponer ciertas clasificaciones peculiares de éstos.

Comencemos pues por la primer gran clasificación que es la que tiene en cuenta la legislación reguladora del contrato. Me estoy refiriendo a los contratos civiles y no civiles. Cuando, excepcionalmente, el contrato no esté sometido al derecho civil podrá estarlo al laboral, al mercantil o al administrativo.

### **Típicos y atípicos**

El contrato será típico o atípico según que esté o no especialmente regulado en el Derecho de que se trate. En nuestro código es por ejemplo la compraventa un contrato típico y el contrato de hospedaje o de garaje atípico.

### **Unilaterales y bilaterales**

El negocio jurídico, según que sea celebrado por una o dos partes es unilateral o bilateral. En ese sentido, el contrato es siempre negocio jurídico bilateral. Cuando se habla de contrato bilateral o unilateral no se alude al número de partes que intervienen (es obvio que un contrato, en ese sentido, no puede nunca ser unilateral) sino a que sea productor de obligaciones bien a cargo de una sola de las partes (como la donación) bien a cargo de ambas (como la compraventa).

El contrato unilateral crea obligaciones para una de las partes, el bilateral para las dos. Los contratos bilaterales son siempre onerosos.

### **Consensuales y reales**

Según que se perfeccionen por el solo consentimiento (como por ejemplo la compraventa) o requieran además la entrega de una cosa (el préstamo p. e.) se distinguen en consensuales y reales.

La regla general es que los contratos son en principio consensuales. El art. 1258 establece : “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

El profano podría pensar que ciertamente en ambos ha de entregarse una cosa (así en la compraventa, la vendida y en el préstamo, la prestada) pero la entrega de la misma tiene distinto papel en uno y otro caso. En los consensuales, la entrega se hace para cumplir el contrato, pertenece pues a la fase de ejecución del mismo. El contrato existía por completo, estaba perfeccionado desde que las partes se pusieron de acuerdo. En los reales la entrega se hace para que el contrato quede formado pertenece pues a la fase de constitución o formación, no está completo hasta que no hay entrega. Son reales los contratos de mutuo, comodato, depósito y prenda.

### **Transmisivos y obligacionales**

Según que el contrato produzca inmediatamente de por sí la transmisión o nacimiento de un derecho real o inmediatamente origine únicamente el nacimiento de obligaciones, los contratos se dividen en transmisivos o reales y obligatorios u obligacionales. En el derecho español los contratos de derecho de obligaciones (compraventa, donación,



permuta, etc.) son meramente obligatorios. De por sí solos no producen transmisión de derechos reales. En el derecho francés los contratos de derecho de obligaciones son, en principio, transmisivos o reales porque, de por sí solos, producen la transmisión o traspaso del derecho real sobre la cosa vendida o permutada.

### **Conmutativos y aleatorios**

Los contratos bilaterales son aleatorios o conmutativos según que las partes, celebrándolos, asuman o no el riesgo de pérdida o ganancia. Ejemplos de contratos aleatorios son el juego, la apuesta, el seguro; ejemplos de conmutativos son la compraventa, el arrendamiento, etc.

### **Instantáneos, duraderos y de ejecución periódica**

Según que originen obligaciones transitorias o duraderas, los contratos son de ejecución instantánea (compraventa); duraderos que generan obligaciones que implican una conducta permanente (guardar la cosa depositada) y de ejecución periódica (renta vitalicia) que generan obligaciones cuyo cumplimiento supone realizar actos reiterados durante cierto tiempo.

### **Contrato normativo**

Es el que regula la celebración de futuros contratos. Por ejemplo, A y B comerciantes de cierto ramo, acuerdan entre sí, para evitarse los efectos de la competencia recíproca, que venderán al público sus productos a igual precio, inalterable.

### **Contrato de adhesión**

Es aquel cuyas cláusulas han sido preestablecidas por una de las partes, que no admite que la otra modifique o haga contraofertas sino sólo que las acepte pura y simplemente o que no contrate. Son contratos de adhesión los de suministro de agua, electricidad, transporte o seguro.

### **Contratos forzosos**

Son los que se imponen. Son aquellos que obligatoriamente hay que celebrar : concesiones de servicios públicos. Otro ejemplo es el de la Ley de arrendamientos urbanos que dispone “el alquiler obligatorio de aquellas viviendas que, susceptibles de ser ocupadas, no lo fueran por nadie”

## **XII.- Etapas del contrato: generación, perfección y consumación**

El contrato se desenvuelve en tres fases o momentos principales: la generación, la perfección y la consumación.

La primera comprende las relaciones preliminares; la segunda el nacimiento al quedar éste perfeccionado por el concurso de la oferta y la aceptación; la tercera, el cumplimiento del fin para el que se ha celebrado.

Como señala el código civil : “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento” y éste “se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato”.

Los tratos preliminares son negociaciones previas durante las cuales las partes no quedan obligadas y están solo obligadas de actuar de buena fe.

La oferta es una declaración de voluntad emitida por una persona y dirigida a otra u otras, proponiendo la celebración de un determinado contrato. Por la aceptación, el oferente queda vinculado lo mismo que el aceptante y el contrato es perfecto sin más.

El art. 14 de la Convención de Viena sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías establece que :

La oferta caduca cuando transcurre el tiempo atribuido por el oferente.

Antes de la aceptación, el oferente puede revocar la oferta.

La muerte o incapacidad sobrevenida del oferente hace caduca la oferta.

Existe libertad de forma de ofertar para los contratos que no exijan forma alguna.

La aceptación es la declaración de voluntad que emite el destinatario de la oferta dando su conformidad a ella. La aceptación puede ser expresa o tácita. La aceptación es revocable antes de que llegue a conocimiento del oferente.

El contrato no siempre se forma en la presencia de las partes. Algunas veces se hace por correspondencia. La aceptación hecha por carta no obliga al que hizo la oferta hasta que llegue dicha carta (acuse de recibo). Esta regla no es aplicable al correo electrónico y otros medios modernos de comunicación.

En caso de aceptación por carta, el contrato se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta.

### **XIII.- Interpretación y eficacia del contrato**

La interpretación es la actividad intelectual dirigida a determinar el sentido de una declaración o de un comportamiento negocial. La escuela de la interpretación subjetiva considera que se ha de indagar la voluntad de los contratantes, otra corriente considera que el interprete debe dar al contrato la significación que el mismo tiene en la vida social (interpretación objetiva). En realidad ambas corrientes son complementarias. Lo importante, al momento de interpretar, es comenzar por la intención de los contratantes que es la intención común y no la de cada uno de ellos y luego someterse a las reglas establecidas por el código civil.

#### **a) reglas de interpretación contractual**

El capítulo VI, establece las reglas de interpretación de los contratos. Veamos los diferentes artículos:

Art. 1281 : “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”

Art. 1282 : “Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”

Art. 1283 : “Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar”

Art. 1284 : “Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”

Art. 1285 : “Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”

Art. 1286 : “Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquélla que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato”

Art. 1287 : “El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse”

Art. 1288 : ” La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad”

Art. 1289 : “Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cual fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo”.

Además de lo establecido en el código, las partes pueden, a través de un nuevo negocio, crear una regla de interpretación dirigida a fijar el sentido y el valor de las declaraciones contenidas en el negocio anterior.

#### **b) la eficacia del contrato entre las partes**

El poder que tiene el individuo para efectuar cambios en las relaciones jurídicas que puede mantener con los demás ha sido comparado con la eficacia de la ley. Como estipula el artículo 1091 : “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”

Esta eficacia de la *LEX PRIVATA* ha de quedar limitada a las partes.

El art. 1257 dispone : “Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley”

#### **c) la eficacia del contrato respecto de terceros**

En relación con un contrato celebrado, son terceros todos los que no han intervenido como partes contratantes y no pueden quedar afectados en sus derechos y obligaciones. Así nadie puede quedar obligado sin voluntad de obligarse. El art. 1259 dispone : “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”

Se puede sin embargo realizar un contrato a favor de un tercero.

La segunda parte del art. 1257 reza : “Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada”

En los contratos a favor de terceros existen tres sujetos : el promitente, el estipulante y el beneficiario. El tercero puede exigir al obligado el cumplimiento de la estipulación en su favor, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado “antes de que haya sido aquella revocada”.

La relación entre estipulante y promitente se denomina “relación de cobertura” (el asegurado debe pagar la prima de seguro). La relación entre el estipulante y el beneficiario tercero se denomina “relación de valuta”.

El contrato no puede producir un daño a terceros y genera una responsabilidad por aquel o aquellos que celebren contratos conociendo dicho daño.

Veamos ahora el contrato a cargo de terceros, denominado también promesa de hecho ajeno, es aquella estipulación por la que una parte se obliga frente a la otra a que un tercero se comprometa a darle alguna cosa o a prestarle algún servicio.

El contrato por persona a designar es un contrato atípico. Normalmente es una compraventa en la que uno de los contratantes que llamamos estipulante se reserva la facultad de designar en un momento posterior a una tercera persona que en el momento de la celebración es desconocida o ha quedado indeterminada, quedando con ella ligada la otra parte que denominamos promitente.

#### **XIV.- Regimenes de ineficacia contractual : inexistencia, nulidad, anulabilidad y rescisión**

Si la eficacia del contrato se refiere a sus efectos, la ineficacia tiene que ver con la falta de producción de consecuencias, o cuanto menos, de aquellas consecuencias que normalmente deberían haberse producido y que pueden ser razonablemente esperadas en virtud de la celebración del contrato.

El estudio de la ineficacia suele comenzarse en la doctrina aludiendo a la figura de la **inexistencia** como la forma más radical de la ineficacia. Lo más grave que le puede ocurrir a un contrato es no existir siquiera.

Siempre que falten de manera total y absoluta los elementos necesarios para la realización del acto jurídico (por ejemplo falta de consentimiento, de objeto o de causa) el acto, en cuanto tal, es inexistente. Cuando faltan algunos de los requisitos señalados no es que el contrato sea nulo es que no hay contrato.

El art. 1261 estipula : “No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1. Consentimiento de los contratantes.
2. Objeto cierto que sea materia del contrato.
3. Causa de la obligación que se establezca”

Según el código civil los tipos de ineficacia son :

### **1) la nulidad absoluta**

Por la que se niega al negocio la posibilidad de producir consecuencias jurídicas. El contrato es nulo según el art. 1255 cuando “sea contrario a las leyes, a la moral y al orden público”. También, según el art. 1275 : “Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral”.

La nulidad es automática (ipso iure) sin que sea necesaria acción alguna, puede, sin embargo, ser solicitada por razones de orden práctico afín que la cuestión quede definitivamente zanjada, la legitimación activa es muy amplia, pueden actuar tanto las partes como los sucesores o terceros interesados. Puede también ser declarada de oficio por el juez aunque nadie la haya instado.

La acción de nulidad es imprescriptible. Es además meramente declarativa, no crea el estado de ineficacia del contrato sino que se limita a constatarla.

El principal efecto de la nulidad está establecido en el art. 1303 : “Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes”

Se puede salvar un contrato nulo por convalidación o conversión únicamente cuando el mismo tiene, sin embargo, los requisitos substanciales de otro contrato.

### **2) la nulidad relativa o anulabilidad**

Es un tipo de ineficacia relativa, se produce al ejercitarse la acción de anulabilidad y a diferencia de la nulidad absoluta se puede subsanar por la confirmación o queda caduca al extinguirse la acción. Se deja así al arbitrio del interesado la decisión final en torno a si el contrato va a ser válido o inválido.

Según el art. 1301, “la acción de nulidad sólo durará cuatro años.

Este tiempo empezará a correr:

En los casos de intimidación o violencia, desde el día en que estas hubiesen cesado.

En los de error, o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato.

Cuando la acción se refiera a los contratos celebrados por los menores o incapacitados, desde que salieren de tutela.

Si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuere necesario, desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio, salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato”.

Son anulables los contratos viciados por error, dolo o violencia.

La confirmación es la declaración de voluntad de la parte legitimada que convalida el contrato. En efecto, el art. 1311 señala : “La confirmación puede ser expresa o tácita. La confirmación puede hacerse expresa o tácitamente. Se entenderá que hay confirmación tácita cuando, con conocimiento de la causa de nulidad y habiendo

ésta cesado, el que tuviere derecho a invocarla ejecutase un acto que implique necesariamente la voluntad de renunciarlo”.

### **3) la rescisión**

Es la ineficacia sobrevenida de un contrato completamente válido pero que por razón del perjuicio que supone para determinadas personas, el derecho concede una acción para hacer cesar su eficacia. Es una acción que permite, cuando no queda otro remedio, poner fin al contrato válido.

El art. 1290 estipula : “Los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la ley”

Según el art. 1291, son rescindibles:

1. Los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.
2. Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior.
3. Los celebrados en fraude de acreedores, cuando éstos no puedan de otro modo cobrarlo que se les deba.
4. Los contratos que se refieran a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente.
5. Cualesquiera otros en que especialmente lo determine la ley”.

El ejercicio de la acción corresponde exclusivamente al lesionado o perjudicado.

La rescisión obliga a la devolución de la cosa que fuere objeto del contrato con sus frutos e intereses. Cuando no sea posible se transformará en una indemnización por daños y perjuicios. La acción prescribe a los 4 años.

El art. 1295 establece : “La rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses; en consecuencia, sólo podrá llevarse a efecto cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado.

Tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas objeto del contrato se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe.

En este caso podrá reclamarse la indemnización de perjuicios al causante de la lesión”

Se distingue de la resolución del contrato que es el fin por incumplimiento de una de las partes, la revocación que se da por ingratitud del donante y la reducción que es la pérdida parcial de los efectos del contrato.

## **XV.- Contratos en especial : compraventa, donación, sociedad civil**

### **Compraventa**

En España, el contrato de compraventa, de acuerdo al artículo 1445 del Código Civil, es aquel contrato que hace surgir obligaciones sinalagmáticas para las partes contratantes, de manera que el vendedor estará obligado a la entrega de una cosa determinada,

mientras que el comprador tendrá la obligación de pagar un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

*Artículo 1445 : Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.*

La compraventa es una de las figuras contractuales de mayor importancia histórica, pues al ser la herramienta jurídica utilizada para llevar a cabo el comercio de bienes, tendrá una trascendencia inmensa en el orden socioeconómico.

La figura contractual de la compraventa, al estar incluida dentro de la categoría de contratos típicos o nominados, posee un contenido de márgenes definidos, legal y jurisprudencialmente. Así, se precisa el objeto posible, se especifican las características de la contraprestación o precio, y se regulan las obligaciones que surgirán para ambas partes. Hay que destacar que tal regulación suele consistir en un conjunto de normas de carácter dispositivo, susceptibles de ser omitidas en virtud del principio de autonomía de la voluntad, constituyendo, en muchos casos, elementos naturales del contrato (elementos que se presuponen aunque las partes no los mencionen, y que pueden ser suprimidos o alterados por voluntad de éstas). En otras ocasiones, se establecen normas imperativas, que no pueden ser anuladas o modificadas por voluntad de las partes. No obstante, son minoría en la figura, al igual que sucede con la mayor parte del Derecho privado.

### **Características del contrato de compraventa**

La compraventa es un contrato :

- a) Consensual: Se perfecciona por el mero consentimiento, que de acuerdo con el principio espiritualista del Derecho Civil español, no requiere de una forma determinada.
- b) Productor de obligaciones: Concede a las partes el derecho a exigir el cumplimiento de las recíprocas obligaciones que surgen como consecuencia de la perfección del contrato.
- c) Oneroso: Existe un intercambio patrimonial entre las partes como consecuencia de las obligaciones surgidas.
- d) Bilateral y recíproco: Para este contrato, se requerirá la voluntad de dos partes (bilateral), y se les atribuirán sendas obligaciones (reciprocidad).
- e) Conmutativo: La obligación de pago del precio del comprador y la obligación de entrega de la cosa del vendedor son esencialmente equivalentes. Rasgo importante para distinguir compraventas simuladas que encubren una donación en fraude de acreedores.

### **Objeto**

La cosa, objeto del contrato de compraventa, habrá de ser:

- Corporal o incorporeal: Será indiferente si el contrato tiene por objeto un determinado bien corporal, o si por el contrario versase sobre un derecho incorporeal.
- Presente o futura: Podrá tratarse de un bien presente (como frecuentemente sucede) o por el contrario, el contrato podrá tener por objeto un bien futuro (excepto la herencia futura). De esta manera la *emptio rei speratae* consistirá en la compraventa de una cosa

futura y actualmente inexistente, de manera que hasta que no exista, el vendedor no habrá de cumplir su obligación de entrega, así como el comprador no habrá de pagar el precio. En caso de que no llegue a existir la cosa esperada, ni el vendedor habrá de entregarla, ni el comprador tendrá que pagar el precio. No obstante, desde el momento de la perfección del contrato, surgirán una serie de obligaciones de hacer, entre las que hay que mencionar la prohibición de impedir el nacimiento de la cosa, así como actuar diligentemente para que llegue a tener existencia. En caso de incumplir estas obligaciones secundarias de efecto inmediato, mediando dolo o culpa de alguna de las partes, se producirá el incumplimiento de la obligación principal, y podrá ejercitarse la acción de resarcimiento de daños y perjuicios en contra de la parte cuyo incumplimiento fuera culposo o doloso. (vid. *emptio spei*, en la que el comprador pagará el precio aunque la cosa no llegue a existir, siendo por ello un contrato aleatorio y no de compraventa).

- Determinada: El contrato habrá de precisar la cosa que es objeto de la compraventa. Ello no quita para que pueda darse la compraventa de cosa genérica.
- Lícita: Según dicta el artículo 1271 del Código Civil, la cosa habrá de ser de lícito comercio.

El precio a pagar habrá de ser cierto y determinable, y consistirá en dinero o signo que lo represente. En caso de no cumplirse este requisito esencial, las prestaciones de ambas partes consistirían en la entrega de una cosa, con lo que la figura resultante sería una permuta.

No es preciso especificar la cantidad de dinero en el momento en que se celebre el contrato, siempre que la determinación cuantitativa no se deje al arbitrio de uno de los contratantes. Si la determinación del precio queda al arbitrio de un tercero, y éste no se pronuncia a la hora de realizar la determinación, el contrato será ineficaz. Cabe añadir que el tercero habrá de actuar acorde a la equidad, pudiendo impugnarse su decisión si no ha aplicado tal principio. Algo similar sucede cuando no se haya ajustado a las instrucciones fijadas en el contrato por las partes.

Acorde a la STS de 22 de junio de 1979, no se requiere un precio justo, pues debido a la inspiración ideológica liberal de nuestro Código Civil, las cosas tienen por valor lo que por ellas está dispuesto a pagarse. Por ello, el precio se deja a merced de las fuerzas del mercado, con excepciones notables en las que la ley impone un precio legal máximo. Cabe destacar como ejemplos ilustrativos la regulación de la venta de viviendas de protección oficial, así como la legislación protectora de la competencia en el mercado (destinada a combatir prácticas monopolísticas y de competencia desleal).

### **Obligaciones del comprador**

Entrega del precio: El comprador tendrá la obligación de entregar al vendedor el precio, en la cantidad, lugar y fecha determinados en el contrato. Así pues, podrá darse un aplazamiento en la obligación de entrega del precio o de entrega de la cosa, además de convenir la localización concreta donde se haya de producir la tradición de la cosa o del precio. En caso de que no se especificase el lugar o el tiempo en que se haya de entregar el precio, se presumen situados en el momento y localización de la entrega de la cosa que se esté vendiendo, tal y como se desprende del artículo 1500 del Código Civil.

### **Obligaciones del vendedor**



- Entrega de la cosa o tradición: Obligación principal del vendedor, consistente en la puesta en poder y posesión del comprador de la cosa vendida, en el estado en que se encontrase al perfeccionar el contrato, junto con los frutos producidos desde entonces, así como sus accesorios.
- Saneamiento por evicción: El vendedor quedará obligado a garantizar al comprador la "posesión legal", con lo que en caso de que se produzca la evicción (privación de la cosa fundada en un derecho anterior), surge la obligación de recuperar la cosa, ahora en manos de un tercero, y en todo caso a indemnizar daños y perjuicios.
- Saneamiento por vicios ocultos: El vendedor habrá de responder por los vicios y defectos ocultos de la cosa, cuando éstos dificultasen o impidieran el uso para el que se la destina, de manera tal que en caso de haberlos conocido, el comprador no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado un precio menor por ella. El comprador podrá desistir del contrato (acción redhibitoria) o podrá establecerse una rebaja proporcional y fijada por peritos sobre el precio original, teniendo el vendedor que abonar tal cantidad (acción *quanti minoris*). Hay añadir que no cabe el saneamiento por vicios ocultos cuando el comprador no actúa diligentemente, planteándose dos casos en los que no podrá exigirse el saneamiento al vendedor. El primero supone que el comprador, por razón de su oficio o profesión, debía de haber reconocido los vicios con facilidad. El segundo, en caso de que tales vicios fueran evidentes y saltaran a la vista de cualquier persona diligente.
- Saneamiento por evicción de cargas y gravámenes: En caso de que existan cargas o gravámenes no declaradas por el vendedor que hagan disminuir el goce, uso o disposición de la cosa, de tal forma, que el comprador, de haberlo sabido, hubiera dado un precio menor, o sencillamente no habría seguido interesado en realizar la compraventa, se permitirá a éste desistir del contrato (acción redhibitoria), o bien establecer una rebaja proporcional a las cargas y gravámenes existentes, en cuantía a determinar por peritos (acción *quanti minoris*). Cabe destacar que la regulación de esta obligación sigue el cauce marcado para el saneamiento por vicios ocultos.

### **Modalidades de la compraventa**

- Compraventa con reserva de dominio: En esta modalidad, el traspaso posesorio es realizado en el momento de la perfección del contrato, quedando la transmisión de la propiedad supeditada al cumplimiento de una determinada condición.
- Compraventa a plazos: Según esta modalidad contractual de la compraventa, se realiza la transmisión de posesión y propiedad de un bien mueble, corporal, identificable y no consumible, naciendo, por el lado del adquirente, la obligación de realizar el pago fraccionado en un determinado número de cuotas periódicas. Esta modalidad, debido a su trascendencia en la economía contemporánea, ha sido regulada específicamente por la Ley 28/1998.
- Compraventa con pacto de preferencia: Modalidad por la que nace la obligación para el comprador de permitir, en caso de futura venta, que una determinada persona adquiera la cosa, con prioridad sobre el resto de eventuales compradores.
- Compraventa con retracto convencional: Se atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar la cosa vendida. En caso de bienes inmuebles, el pacto de retro que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad no vincula al tercero que adquiera la propiedad procedente del comprador. Cabe añadir que la finalidad económica de esta figura gira en torno a la posibilidad de que el vendedor adquiera liquidez suficiente, con la futura esperanza de recuperar la cosa. De ahí que existan grandes facilidades para realizar un préstamo garantizado simulando una compraventa

con retracto, por lo que habrá que indagar en la voluntad real de las partes para poder determinar si es o no una simulación.

- *Compraventa ad gustum*: Compraventa sometida a la condición futura e incierta de superar una prueba o degustación que permita averiguar si la cosa posee la calidad expresa o tácitamente convenida. Cabe añadir que de acuerdo con el artículo 1115 del Código Civil, no puede tratarse de una condición puramente potestativa, prohibida por dicho artículo. Finalmente, una vez haya resultado positiva la prueba, el comprador pierde la facultad de desistir de la compraventa.

## **Contrato de donación**

El Contrato de Donación es un contrato por medio del cual una persona conocida como donante, transfiere gratuitamente la totalidad o parte de sus bienes a otra conocida como donatario. El art. 618 del código civil la define como un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta.

La liberalidad significa que además de la objetiva gratuidad y empobrecimiento, la donación exige *animus donandi*.

La donación se clasifica como un contrato principal, traslativo de dominio, unilateral, gratuito, intuitu personae y, habitualmente, instantáneo y formal o solemne.

Otra característica de este contrato es que el donante no será responsable de evicción a menos que este se haya hecho responsable expresamente.

### **Tipos de donación**

- Donación Pura: es aquella que se otorga en términos absolutos

- Donación Condicional: es la que depende de un acontecimiento incierto

- Donación Remuneratoria: es aquella que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que este no tiene la obligación de pagar.

- Donación Onerosa: consiste en la imposición de gravámenes al donatario como contraprestación a la donación realizada.

- Donación Mortis Causa: es aquella que esta suspendida a un término, la muerte del donante y, generalmente, se equipara a un legado o herencia.

- Donación entre cónyuges o consortes: son aquellas que hace un cónyuge a favor del otro.

- Donaciones prenupciales, antenupciales o por causa de matrimonio: son aquellas hechas entre los futuros cónyuges o algún tercero en consideración al matrimonio.

Las donaciones pueden ser revocadas, entre otros, por los siguientes motivos:

a) Ingratitud: generalmente comprenden tres causas:

Cuando el donatario comete algún delito contra la persona, la honra, o los bienes del donante, ascendientes, descendientes o cónyuge.

Cuando el donatario no socorre al donante cuando este ha caído en pobreza, según la cuantía de la donación. Inspirado en el derecho romano, cuando un liberto no socorría o agredía en alguna manera a aquel que lo había emancipado, volvía a caer en esclavitud.

b) No cumplir las cargas o gravámenes impuestos. El donatario debe cumplir las cargas del bien, pero al no ser obligaciones personales, al renunciar al bien, se libera de toda obligación.

c) Superveniencia o supervivencia de hijos. Cuando el donante, sin hijos ni descendientes al momento de donar, tenga hijos, aunque sean póstumos o que resulte vivo el hijo del donante que se reputaba muerto, la donación puede revocarse.

En casos excepcionales, por desaparición del motivo que originó la donación. Por ejemplo, donaciones prenupciales.

## **Contrato de sociedad civil**

Estipula el artículo 1665 que la sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias. La sociedad es un contrato un tanto especial porque se persigue un objetivo común, no intereses individuales como en los otros contratos. Por eso se lo denomina contrato asociativo. Veamos ahora los artículos del código civil que lo regulan:

### *Artículo 1666*

La sociedad debe tener un objeto lícito, y establecerse en interés común de los socios. Cuando se declare la disolución de una sociedad ilícita, las ganancias se destinarán a los establecimientos de beneficencia del domicilio de la sociedad, y, en su defecto, a los de la provincia.

### *Artículo 1667*

La sociedad civil se podrá constituir en cualquiera forma, salvo que se aportaren a ella bienes inmuebles o derechos reales, en cuyo caso será necesaria la escritura pública.

### *Artículo 1668*

Es nulo el contrato de sociedad, siempre que se aporten bienes inmuebles, si no se hace un inventario de ellos, firmado por las partes, que deberá unirse a la escritura.

### *Artículo 1669*

No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros.

Esta clase de sociedades se regirá por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes.

### *Artículo 1670*

Las sociedades civiles, por el objeto a que se consagren, pueden revestir todas las formas reconocidas por el Código de comercio. En tal caso, les serán aplicables sus disposiciones en cuanto no se opongan a las del presente Código.

### *Artículo 1671*

La sociedad es universal o particular.

### *Artículo 1672*

La sociedad universal puede ser de todos los bienes presentes, o de todas las ganancias.

### *Artículo 1673*

La sociedad de todos los bienes presentes es aquella por la cual las partes ponen en común todos los que actualmente les pertenecen, con ánimo de partírselos entre sí, como igualmente todas las ganancias que adquieran con ellos.

#### Artículo 1674

En la sociedad universal de todos los bienes presentes, pasan a ser propiedad común de los socios los bienes que pertenecían a cada uno, así como todas las ganancias que adquieran con ellos.

Puede también pactarse en ella la comunicación recíproca de cualesquiera otras ganancias; pero no pueden comprenderse los bienes que los socios adquieran posteriormente por herencia, legado o donación, aunque si sus frutos.

#### Artículo 1675

La sociedad universal de ganancias comprende todo lo que adquieran los socios por su industria o trabajo mientras dure la sociedad.

Los bienes muebles o inmuebles que cada socio posee al tiempo de la celebración del contrato, continúan siendo de dominio particular, pasando sólo a la sociedad el usufructo.

#### Artículo 1676

El contrato de sociedad universal, celebrado sin determinar su especie, sólo constituye la sociedad universal de ganancias.

#### Artículo 1677

No pueden contraer sociedad universal entre sí las personas a quienes está prohibido otorgarse recíprocamente alguna donación o ventaja.

#### Artículo 1678

La sociedad particular tiene únicamente por objeto cosas determinadas, su uso, o sus frutos, o una empresa señalada, o el ejercicio de una profesión o arte.

De las obligaciones de los socios

#### Artículo 1679

La sociedad comienza desde el momento mismo de la celebración del contrato, si no se ha pactado otra cosa.

#### Artículo 1680

La sociedad dura por el tiempo convenido; a falta de convenio, por el tiempo que dure el negocio que haya servido exclusivamente de objeto a la sociedad, si aquél por su naturaleza tiene una duración limitada; y en cualquier otro caso, por toda la vida de los asociados, salvo la facultad que se les reserva en el artículo 1700 y lo dispuesto en el artículo 1704.

#### Artículo 1681

Cada uno es deudor a la sociedad de lo que ha prometido aportar a ella.

Queda también sujeto a la evicción en cuanto a las cosas ciertas y determinadas que haya aportado a la sociedad, en los mismos casos y de igual modo que lo está el vendedor respecto al comprador.

#### Artículo 1682

El socio que se ha obligado a aportar una suma en dinero y no la ha aportado, es de derecho deudor de los intereses desde el día en que debió aportarla, sin perjuicio de indemnizar además los daños que hubiese causado.

Lo mismo tiene lugar respecto, a las sumas que hubiese tomado de la caja social, principiando a contarse los intereses desde el día en que las tomó para su beneficio particular.

#### Artículo 1683

El socio industrial debe a la sociedad las ganancias que durante ella haya obtenido en el ramo de industria que sirve de objeto a la misma.

#### Artículo 1684

Cuando un socio autorizado para administrar cobra una cantidad exigible, que le era debida en su propio nombre, de una persona que debía a la sociedad otra cantidad también exigible, debe imputarse lo cobrado en los dos créditos a proporción de su importe, aunque hubiese dado el recibo por cuenta de sólo su haber; pero, si lo hubiere dado por cuenta del haber social, se imputará todo en éste.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de que el deudor pueda usar de la facultad que se le concede en el artículo 1172, en el solo caso de que el crédito personal del socio le sea más oneroso.

#### Artículo 1685

El socio que ha recibido por entero su parte en un crédito social sin que hayan cobrado la suya los demás socios, queda obligado, si el deudor cae después en insolvencia, a traer a la masa social lo que recibió, aunque hubiera dado el recibo por sola su parte.

#### Artículo 1686

Todo socio debe responder a la sociedad de los daños y perjuicios que esta haya sufrido por culpa del mismo y no puede compensarlos con los beneficios que por su industria le haya proporcionado.

#### Artículo 1687

El riesgo de las cosas ciertas y determinadas, no fungibles, que se aportan a la sociedad para que sólo sean comunes su uso y sus frutos, es del socio propietario.

Si las cosas aportadas son fungibles, o no pueden guardarse sin que se deterioren, o si se aportaron para ser vendidas, el riesgo es de la sociedad. También lo será, a falta de pacto especial, el de las cosas aportadas con estimación hecha en el inventario, y en este caso la reclamación se limitará al precio en que fueron tasadas.

#### Artículo 1688

La sociedad responde a todo socio de las cantidades que haya desembolsado por ella y del interés correspondiente; también le responde de las obligaciones que con buena fe haya contraído para los negocios sociales y de los riesgos inseparables de su dirección.

#### Artículo 1689

Las pérdidas y ganancias se repartirán en conformidad a lo pactado. Si sólo se hubiera pactado la parte de cada uno en las ganancias, será igual su parte en las pérdidas.

A falta de pacto, la parte de cada socio en las ganancias y pérdidas debe ser proporcionada a lo que haya aportado. El socio que lo fuere sólo de industria tendrá una

parte igual a la del que menos haya aportado. Si además de su industria hubiere aportado capital, recibirá también la parte proporcional que por él le corresponda.

#### Artículo 1690

Si los socios se han convenido en confiar a un tercero la designación de la parte de cada uno en las ganancias y pérdidas, solamente podrá ser impugnada la designación hecha por él cuando evidentemente haya faltado a la equidad. En ningún caso podrá reclamar el socio que haya principiado a ejecutar la decisión del tercero, o que no la haya impugnado en el término de tres meses, contados desde que le fue conocida. La designación de pérdidas y ganancias no puede ser encomendada a uno de los socios.

#### Artículo 1691

Es nulo el pacto que excluye a uno o más socios de toda parte en las ganancias o en las pérdidas.

Sólo el socio de industria puede ser eximido de toda responsabilidad en las pérdidas.

#### Artículo 1692

El socio, nombrado administrador en el contrato social, puede ejercer todos los actos administrativos sin embargo de la oposición de sus compañeros, a no ser que proceda de mala fe; y su poder es irrevocable sin causa legítima.

El poder otorgado después del contrato, sin que en éste se hubiera acordado conferirlo, puede revocarse en cualquier tiempo.

#### Artículo 1693

Cuando dos o más socios han sido encargados de la administración social sin determinarse sus funciones, o sin haberse expresado que no podrán obrar los unos sin el consentimiento de los otros, cada uno puede ejercer todos los actos de administración separadamente; pero cualquiera de ellos puede oponerse a las operaciones del otro antes de que éstas hayan producido efecto legal.

#### Artículo 1694

En el caso de haberse estipulado que los socios administradores no hayan de funcionar los unos sin el consentimiento de los otros, se necesita el concurso de todos para la validez de los actos, sin que pueda alegarse la ausencia o imposibilidad de alguno de ellos, salvo si hubiere peligro inminente de un daño grave o irreparable para la sociedad.

#### Artículo 1695

Cuando no se haya estipulado el modo de administrar, se observarán las reglas siguientes:

1. Todos los socios se considerarán apoderados, y lo que cualquiera de ellos hiciere por sí solo, obligará a la sociedad; pero cada uno podrá oponerse a las operaciones de los demás antes que hayan producido efecto legal.
2. Cada socio puede servirse de las cosas que componen el fondo social según costumbre de la tierra, con tal que no lo haga contra el interés de la sociedad, o de tal modo que impida el uso a que tienen derecho sus compañeros.
3. Todo socio puede obligar a los demás a costear con él los gastos necesarios para la conservación de las cosas comunes.
4. Ninguno de los socios puede, sin el consentimiento de los otros, hacer novedad en los bienes inmuebles sociales, aunque alegue que es útil a la sociedad.

#### Artículo 1696

Cada socio puede por sí solo asociarse un tercero en su parte; pero el asociado no ingresará en la sociedad sin el consentimiento unánime de los socios, aunque aquél sea administrador.

#### De las obligaciones de los socios para con un tercero

#### Artículo 1697

Para que la sociedad quede obligada con un tercero por los actos de uno de los socios, se requiere:

1. Que el socio haya obrado en su carácter de tal, por cuenta de la sociedad.
2. Que tenga poder para obligar a la sociedad en virtud de un mandato expreso o tácito.
3. Que haya obrado dentro de los límites que le señala su poder o mandato.

#### Artículo 1698

Los socios no quedan obligados solidariamente respecto de las deudas de la sociedad; y ninguno puede obligar a los otros por un acto personal, si no le han conferido poder para ello.

La sociedad no queda obligada respecto a tercero por actos que un socio haya realizado en su propio nombre o sin poder de la sociedad para ejecutarlo; pero queda obligada para con el socio en cuanto dichos actos hayan redundado en provecho de ella.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido en la regla 1 del artículo 1695.

#### Artículo 1699

Los acreedores de la sociedad son preferentes a los acreedores de cada socio sobre los bienes sociales. Sin perjuicio de este derecho, los acreedores particulares de cada socio pueden pedir el embargo y remate de la parte de éste en el fondo social.

#### De los modos de extinguirse la sociedad

#### Artículo 1700

La sociedad se extingue:

1. Cuando expira el término por que fue constituida.
2. Cuando se pierde la cosa, o se termina el negocio que le sirve de objeto.
3. Por muerte, insolvencia, incapacitación o declaración de prodigalidad de cualquiera de los socios y en el caso previsto en el artículo 1.699.
4. Por la voluntad de cualquiera de los socios, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 1705 y 1707.

Se exceptúan de lo dispuesto en los números 3. y 4. de este artículo las sociedades a que se refiere el artículo 1670, en los casos en que deban subsistir con arreglo al Código de Comercio.

#### Artículo 1701

Cuando la cosa específica, que un socio había prometido aportar a la sociedad, perece antes de efectuada la entrega, su pérdida produce la disolución de la sociedad.

También se disuelve la sociedad en todo caso por la pérdida de la cosa, cuando, reservándose su propiedad el socio que la aporta, sólo ha transferido a la sociedad el uso o goce de la misma.

Pero no se disuelve la sociedad por la pérdida de la cosa cuando ésta ocurre después que la sociedad ha adquirido la propiedad de ella.

#### Artículo 1702

La sociedad constituida por tiempo determinado puede prorrogarse por consentimiento de todos los socios.

El consentimiento puede ser expreso o tácito, y se justificará por los medios ordinarios.

#### Artículo 1703

Si la sociedad se prorroga después de expirado el término, se entiende que se constituye una nueva sociedad. Si se prorroga antes de expirado el término, continúa la sociedad primitiva.

#### Artículo 1704

Es válido el pacto de que, en el caso de morir uno de los socios, continúe la sociedad entre los que sobrevivan. En este caso el heredero del que haya fallecido sólo tendrá derecho a que se haga la partición, fijándola en el día de la muerte de su causante; y no participará de los derechos y obligaciones ulteriores, sino en cuanto sean una consecuencia necesaria de lo hecho antes de aquel día.

Si el pacto fuere que la sociedad ha de continuar con el heredero, será guardado, sin perjuicio de lo que se determina en el número 4. del artículo 1700.

#### Artículo 1705

La disolución de la sociedad por la voluntad o renuncia de uno de los socios únicamente tiene lugar cuando no se ha señalado término para su duración, o no resulta éste de la naturaleza del negocio.

Para que la renuncia surta efecto, debe ser hecha de buena fe en tiempo oportuno; además debe ponerse en conocimiento de los otros socios.

#### Artículo 1706

Es de mala fe la renuncia cuando el que la hace se propone apropiarse para sí solo el provecho que debía ser común. En este caso el renunciante no se libra para con sus socios, y éstos tienen facultad para excluirle de la sociedad.

Se reputa hecha en tiempo inoportuno la renuncia, cuando, no hallándose las cosas íntegras, la sociedad está interesada en que se dilate su disolución. En este caso continuará la sociedad hasta la terminación de los negocios pendientes.

#### Artículo 1707

No puede un socio reclamar la disolución de la sociedad que, ya sea por disposición del contrato, ya por la naturaleza del negocio, ha sido constituida por tiempo determinado, a no intervenir justo motivo, como el de faltar uno de los compañeros a sus obligaciones, el de inhabilitarse para los negocios sociales, u otro semejante, a juicio de los Tribunales.

#### Artículo 1708

La partición entre socios se rige por las reglas de la de las herencias, así en su forma como en las obligaciones que de ellas resultan. Al socio de industria no puede aplicarse



ninguna parte de los bienes aportados, sino sólo sus frutos y los beneficios, conforme a lo dispuesto en el artículo 1689, a no haberse pactado expresamente lo contrario.

## **Otros contratos relevantes**

### **Arrendamientos**

#### Artículo 1542

El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios.

Los arrendamientos urbanos se rigen por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre  
Artículo 1.

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

El contrato de arrendamiento se realiza por escrito en el que debe constar la identidad del propietario y la del inquilino, una descripción del inmueble que se arrienda, la duración del contrato, la renta y aquellas otras cláusulas que se consideren convenientes.

No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto; basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respecto; aún así, y para facilitar esta labor, existe un 'contrato-tipo' de venta en estancos con cuya adquisición se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El contrato también puede realizarse en escritura pública celebrada ante Notario y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Si Ud., como arrendador (dueño) o arrendatario (inquilino), desea que se refuercen expresamente alguno de sus derechos o pretende incluir cláusulas especiales, le sugerimos que encomiende la redacción del contrato a un abogado, que le ofrecerá ofrecerle asesoramiento sobre todas las cuestiones relacionadas con la materia y con las particularidades que presente su caso concreto.

#### La duración del contrato

En principio, las partes pueden establecer libremente la duración del contrato de alquiler. Si este plazo de duración fuese inferior a 5 años, llegada la fecha del vencimiento del contrato, este se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene la intención de continuar en la vivienda alquilada.

Así, el arrendador estará legalmente obligado a prorrogar el contrato de arrendamiento hasta que la duración del mismo alcance los 5 años, con la única excepción de que el propietario-arrendador haya manifestado expresamente en el contrato que necesitará ocupar personalmente la vivienda antes del transcurso de este tiempo.

Transcurrido el plazo de los 5 años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre lo preavise al inquilino con un mes de antelación. Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se prorroga por otros 3 años más salvo que sea el inquilino el que comunique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Si en el contrato no se señala su plazo de duración, se entenderá que ésta es de 1 año.

#### La fianza

En el momento de firma del contrato y por imperativo legal, el inquilino está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta.

La fianza es una garantía por los posibles daños y desperfectos que el inquilino cause en la vivienda (y que no deriven de un uso habitual o corriente).

El importe de la fianza se le devuelve íntegramente al inquilino cuando finaliza el contrato siempre y cuando entregue la vivienda al propietario en perfecto estado. Si se hubiesen producido desperfectos, se descontarán los gastos de su reparación del importe de la fianza.

La fianza no puede destinarse al pago de mensualidades de renta.

Si la fianza no se devuelve cuando finalice el contrato, el inquilino podrá reclamar no sólo la devolución de su importe sino también la de los intereses que haya generado.

Por último, la fianza podrá ser actualizada - como en el caso de la renta - una vez transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato.

#### La renta

La renta, esto es, la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda, se pacta libremente por ambas partes. Salvo acuerdo en contrario, el pago de la renta es mensual y debe realizarse por anticipado dentro de los 7 primeros días de cada mes. En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de 1 mensualidad de renta.

Por otra parte, el pago debe efectuarse en el lugar y por el procedimiento que acuerden ambas partes (por ejemplo, en metálico, por domiciliación bancaria, mediante ingreso en cuenta, etc.); si no se acuerda nada al respecto, deberá realizarse en efectivo y en la propia vivienda.

Por su parte, el propietario-arrendador está obligado a entregar al arrendatario un justificante o recibo del pago de la renta, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario).

Respecto a la actualización de la renta, la ley establece que durante los 5 primeros años de duración del contrato la renta se incrementará o disminuirá (esto último parece bastante poco probable) de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística; así, la renta se incrementará si sube el IPC o disminuirá si éste lo hace.

La actualización de la renta se realiza transcurrido el año de vigencia del contrato mediante una sencilla operación matemática que consiste en multiplicar el importe de la renta por el porcentaje de IPC correspondiente al mismo mes en el que se celebró el contrato; por ejemplo, si el contrato de arrendamiento se celebró en el mes de marzo del año 1.996, la renta se actualizará en el mes de marzo del año siguiente, 1.997, multiplicando su importe por el IPC correspondiente al mes de marzo de 1.996; en el año 1.998, la renta se actualizará multiplicando el importe de la renta actualizada vigente durante el año anterior por el IPC correspondiente al mes de marzo del año 1.997 y así sucesivamente.

Las partes está obligadas a mantener este sistema de actualización durante los 5 primeros años; a partir de entonces la renta se actualizará conforme hayan pactado las partes en el contrato de arrendamiento, aunque generalmente se seguirá incrementando de conformidad al IPC.

Por último, la renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en el que el propietario comunique al inquilino el importe de la actualización.

¿Quién paga los gastos?

Los gastos generales, es decir, aquellos que derivan del uso corriente del inmueble en general (tales como las cuotas de la comunidad de propietarios, la piscina, ascensores y garajes, servicios de vigilancia, etc.) son de cuenta del propietario; sólo en caso de que así se pacte expresamente en el contrato de arrendamiento, serán asumidos por el inquilino.

Respecto a los servicios individuales, es decir, aquellos que el inquilino utiliza de forma independiente (agua, gas, teléfono, electricidad, etc.), serán abonados por el mismo salvo que las pactes acuerden lo contrario. A estos gastos también se les denomina “cantidades asimiladas a la renta”.

Las obras en la vivienda

Debe distinguirse al respecto entre dos tipos de obras: las necesarias o de conservación y las mejoras.

#### A. Las obras de conservación

El propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas, salvo que el deterioro lo haya producido el propio inquilino, o la vivienda haya quedado destruida por causas de las que no sea responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto, etc.) y que dan lugar a la extinción del contrato. El propietario-arrendador no tendrá derecho a elevar la renta en estos supuestos.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario de la vivienda deberá abonarlas el inquilino.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras.

Cuando las obras deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino, siempre que se lo comunique al propietario, y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

Por último, si las obras de conservación han sido ordenadas por la autoridad competente y su realización hacen inhabitable la vivienda, el arrendatario podrá optar por suspender o extinguir el contrato sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización.

La suspensión del contrato implica que tanto el plazo de duración del contrato como la obligación de pagar la renta, se detienen hasta el fin de las obras.

#### B. Las obras de mejora

Las obras de mejora son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas como en el caso de las obras de conservación; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino tendrá

derecho a que la renta se reduzca proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar.

En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino con al menos 3 meses de antelación, el objeto de las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

Una vez recibida esta comunicación, el arrendatario podrá desistir del contrato en el plazo de 1 mes, salvo que estas obras apenas afecten a la vivienda. Si el arrendatario opta por desistir del contrato, éste finalizará en el plazo de 2 meses sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.

Si el inquilino decide soportar las obras, el arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que no pueda utilizar a consecuencia de las mismas, así como a una indemnización por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

Por su parte, el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador (expresado por escrito), obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma.

En ambos casos el propietario podrá exigir que el inquilino reponga la vivienda a su estado original. Por último, el arrendatario, previa notificación por escrito al propietario, podrá realizar en la vivienda aquellas obras que sean necesarias para adecuar la misma a su propia condición de minusválido o a la de su cónyuge, pareja de hecho, o familiares que convivan con él. Cuando finalice el contrato, si lo exige el arrendador, deberá reponer la vivienda a su estado inicial.

La realización de obras de mejora por el propietario, una vez transcurridos los 5 años de vigencia del contrato, darán derecho al mismo a incrementar la renta, salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá superar el 20 % de la renta vigente.

La venta de la vivienda alquilada: los derechos del arrendatario

Si el propietario de una vivienda alquilada desea venderla, está obligado legalmente a ofrecérsela en venta, en primer lugar, al arrendatario, indicándole el precio y el resto de las condiciones.

El inquilino, por su parte, dispondrá sobre la misma de un derecho de adquisición preferente o de 'tanteo' y contará con un plazo de 30 días para optar por la compra.

Si el propietario no hiciese el ofrecimiento de la vivienda al arrendatario, y vendiese la vivienda por su cuenta a un precio inferior al comunicado, o incumpliese cualquiera de los requisitos, el inquilino podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero. A esto se le denomina derecho de retracto y el inquilino podrá ejercitarlo en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta de la vivienda.

El pacto por el cual el inquilino renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por una duración superior a 5 años.

El inquilino no dispondrá de los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda de forma conjunta con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando los distintos propietarios de un inmueble vendan a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales que componen el mismo.

Por su parte, la persona que compra una vivienda que se encuentra arrendada, adquiere igualmente los mismos derechos y obligaciones que tenía el vendedor, por lo que está

obligada a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento hasta que éste alcance los 5 años de duración; después podrá optar por su extinción.

La extinción del contrato de arrendamiento :

La primera de las causas de extinción del contrato de arrendamiento es el transcurso del tiempo por el que se celebró.

Debe destacarse al respecto que, aunque las partes pueden acordar libremente su duración si se pactó por un tiempo inferior a 5 años, el inquilino tiene derecho a continuar en la vivienda hasta agotar este término, si lo desea, sin que el propietario pueda oponerse. Una vez cumplido este periodo, podrá comunicarle al inquilino su intención de no prorrogar el contrato.

En segundo lugar, tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que incumplan sus respectivas obligaciones. Así, el propietario podrá resolver el contrato si el inquilino:

No paga la renta o la fianza.

Subarrenda o cede a un tercero la vivienda sin consentimiento del propietario.

Causa daños en la vivienda intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.

Realiza en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Cuando la vivienda deje de ser 'primera vivienda' del inquilino.

Por su parte, el inquilino podrá resolver el contrato si el propietario:

No realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas.

Perturba al inquilino en la utilización de la vivienda.

Por último, el contrato de arrendamiento también podrá extinguirse en los casos en los que se pierda la finca por alguna causa de la que no sea responsable el arrendador (por ejemplo, un terremoto) y por la declaración de ruina realizada por la administración competente.

La subrogación en el contrato de arrendamiento :

La subrogación es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que posea su anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

Así, se produce la subrogación en el lugar del propietario cuando éste vende a una tercera persona la vivienda arrendada. En estos supuestos, el comprador está obligado a respetar íntegramente las condiciones del contrato de arrendamiento, que permanecerá en vigor hasta que se agote su periodo de duración.

La subrogación en el lugar del inquilino puede producirse en diversas situaciones, que detallaremos a continuación.

En primer lugar, el fallecimiento del inquilino, que no conlleva necesariamente la extinción del contrato de arrendamiento dado que pueden subrogarse en el mismo:

El cónyuge del arrendatario o la pareja de hecho (tanto homosexual como heterosexual) que al tiempo del fallecimiento conviviera con él, exigiéndose en este último caso un periodo de convivencia de al menos 2 años o descendencia en común.

Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con él durante los 2 años anteriores.

Los ascendientes o hermanos del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los 2 años anteriores a su fallecimiento.

Las personas, distintas de mencionadas, que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los 2 años anteriores a su fallecimiento.

Si existen varias personas de las anteriores con derecho a subrogarse en el arrendamiento, se aplicará el mismo orden en el que figuran mencionadas, si bien los padres mayores de 70 años tendrán prioridad sobre los descendientes.

En los casos de igualdad, tiene preferencia la persona que tuviera una minusvalía superior al 60 %, las que tuvieran cargas familiares y en última instancia el descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

Si, por el contrario, no existe ninguna de estas personas, el arrendamiento se extinguirá. También se extinguirá el arrendamiento si al propietario no se le comunicase el fallecimiento y la identidad de la persona que se va a subrogar en el contrato de arrendamiento en el plazo de 3 meses desde la muerte del arrendatario.

En segundo lugar, también se produce la subrogación en el lugar del inquilino en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial del mismo. En estos supuestos, el cónyuge que no sea titular del contrato de arrendamiento podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada si se le atribuye por sentencia judicial, siempre que se lo comunique al arrendador en el plazo de 2 meses contados desde la fecha de notificación de la sentencia.

La cesión del contrato de arrendamiento y el subarriendo:

Por cesión del contrato se entiende la transmisión que realiza el propietario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona.

El subarriendo es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario.

El inquilino sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando.

En ambos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.

Las reclamaciones :

En principio, todos los litigios judiciales que puedan plantearse respecto a cuestiones relacionadas con el contrato de alquiler (su duración, el incremento de la renta o de las cantidades asimiladas, etc.) se tramitan en el procedimiento civil ordinario a excepción de aquellos que se detallan a continuación y que se tramitan por el llamado juicio verbal:

- En los que se solicite el desahucio (la expulsión del inquilino) por falta de pago de las rentas.

- En los que solicite la extinción del contrato por el cumplimiento de su plazo de duración.

- Las reclamaciones por la falta de pago de la renta o cantidades asimiladas independientemente de la cantidad que se reclame.

- Excepcionalmente, el arrendador podrá ejercer conjuntamente en el mismo juicio verbal la acción de desahucio y la de reclamación de rentas y cantidades asimiladas siempre que el importe de estas cantidades no supere los 30.050,61 € En caso contrario, el procedimiento judicial aplicable será el ordinario.

Debe tenerse en cuenta que los juicios de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas podrán archivarse si antes del juicio, el inquilino paga al

propietario o consigna notarialmente o en el juzgado o tribunal, el importe de las cantidades que se reclaman en la demanda y las que adeude hasta ese momento. Con este pago se enerva (detiene) la demanda de desahucio.

No obstante, el inquilino no tendrá la oportunidad de enervar la acción de desahucio si ya hubiese hecho uso de esta posibilidad anteriormente o si el propietario le hubiese solicitado el pago de la renta mediante escrito fehaciente (esto es, quedando constancia de la fecha de recepción y del contenido del escrito, por ejemplo mediante requerimiento notarial, por burofax, etc.) con al menos 4 meses de antelación a la fecha de la presentación de la demanda.

## **El contrato de Préstamo**

### Artículo 1740

Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.

El comodato es esencialmente gratuito.

El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés.

## **El contrato de Depósito**

### Artículo 1758

Se constituye el depósito desde que uno recibe la cosa ajena con la obligación de guardarla y de restituirla.

## **Contratos aleatorios**

### Art. 1790

Por el contrato aleatorio, una de las partes, o ambas recíprocamente, se obligan a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra parte ha de dar o hacer para el caso de un acontecimiento incierto, o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado.

El juego y la apuesta, la renta vitalicia y el seguro son contratos aleatorios.

## **Contrato de transacción**

### Artículo 1809

La transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado.

## **Fianza**

### Artículo 1822

Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste.

La fianza es un contrato de garantía que permite al acreedor actuar contra el fiador si el deudor no paga.

## **XVI.- Cuasicontratos : Gestión de negocios ajenos. Pago de lo indebido y enriquecimiento injusto.**

El título XVI del libro IV del Código Civil, bajo la rúbrica general “De las obligaciones que se contraen sin convenio”, regula, en sendos capítulos, los cuasicontratos y la responsabilidad civil extra-contractual.

El artículo 1.887 afirma que “Son cuasicontratos los hechos lícitos y puramente voluntarios, de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los interesados”.

En los cuasicontratos se trata de hechos lícitos.

Se trata de hechos voluntarios, es decir, de actos jurídicos que son llevados a cabo sin que el sujeto actuante esté obligado en forma alguna a realizarlos. Son fuente de obligaciones.

El cuasicontrato es una figura abandonada por los códigos modernos y la doctrina. En realidad se trata de obligaciones impuestas por la ley en situaciones en las que los principios de solidaridad social o de justicia lo demandan. Por ejemplo, en la gestión de negocios, la ley no puede dejar de atender al que oficiosamente se encarga de un asunto ajeno que está abandonado por imposibilidad o ausencia de su dueño, ni en el cobro de lo indebido, a quien realiza por error una prestación sin estar obligado.

### **Gestión de negocios ajenos sin mandato :**

Nuestro Código describe básicamente la esencia de la figura en la primera parte del artículo 1.888 presuponiendo su existencia cuando uno “se encarga voluntariamente de la agencia o administración de los negocios de otro, sin mandato de éste”. La gestión de negocios ajenos se dará en aquellos casos en que una persona, mediante una intervención de carácter voluntario y sin autorización alguna del interesado, asume la carga de adoptar decisiones respecto de los asuntos de otro.

Al primero de ellos se le denomina gestor. Al interesado en la gestión lo denomina el Código “dueño” (dominus).

Requisitos o presupuestos de la gestión de negocios ajenos:

1°. Actuación voluntaria del gestor. El actor actúa por iniciativa propia, considerando que la situación fáctica existente justifica su intervención en la esfera ajena.

2°. Actuación espontánea del gestor. La intervención del gestor en la esfera ajena se caracteriza por producirse en razón de su propia iniciativa, sin encontrarse obligado a ello, ni estar particularmente autorizado por el dominus. No hace ninguna referencia el Código a la posible oposición del dominus a la actividad gestoría, presumiendo quizá que la mayor parte de los supuestos característicos de gestión de negocios ajenos eran poco propicios al conocimiento y posible oposición del dominus a la actividad del gestor. No obstante, es claro que la gestión de negocios ajenos excluye cualquier supuesto den el que el titular de los asuntos excluya la intervención ajena.

3°. Actuación lícita. Aunque el articulado específico de la gestión de negocios ajenos no haga particular insistencia sobre el particular, es necesario que la actuación del gestor consista en actos de indiscutible licitud.



4°. Actuación útil. La gestión requiere ser útil al dominus. Dicha utilidad debe predicarse en sentido objetivo como manifestación de una actuación que, en términos generales, habría de considerarse beneficiosa para el dominus en la generalidad de los supuestos.

5°. Actuación desinteresada. La gestión de negocios ajenos presupone el carácter altruista y, por tanto, debe encontrarse privada de interés alguno por parte del gestor. Dicho desinterés o des-prendimiento, sin embargo, no conlleva que el gestor haya de soportar los gastos o pérdidas que pueda generarle la gestión de negocios ajenos, pues nada autoriza a pensar que el gestor debe actuar con ánimo de liberalidad. En la regulación del Código Civil dicho ánimo liberal se encuentra excluido.

El gestor, una vez iniciada la gestión, se encuentra vinculado por su propia decisión de inmiscuir-se en los asuntos ajenos, debiendo observar una conducta acorde con los intereses del dominus. Éste, por su parte y por principio, no despliega papel alguno en el comienzo de la gestión, sin embargo, una vez concluida o, al menos, una vez iniciada la gestión puede quedar obligado a compensar o indemnizar al gestor de los gastos suplidos o de las pérdidas sufridas.

En caso de pluralidad de gestores, el artículo 1.980,2 impone de forma taxativa la responsabilidad solidaria. Dicha norma contrasta precisamente con la paralela prevista para el mandato según la cual “la responsabilidad de dos o más mandatarios, aunque hayan sido instituidos simultáneamente, no es solidaria, si no se ha expresado así”.

El gestor actúa de forma espontánea y, por tanto, sin estar obligado a desempeñar conducta alguna a favor del dominus. Más desde el preciso momento en que el gestor se introduce en la esfera ajena, nacen una serie de obligaciones a las que queda vinculado por disposición legal:

La continuidad de la gestión (artículo 1.888)

El deber de diligencia (artículo 1.889). La exigencia del canon subsidiario de diligencia supone que el gestor, por principio, no será responsable más que cuando los daños irrogados al dominus procedan de su actuación negligente, conforme a las reglas generales. Sin embargo, dicho régimen de responsabilidad se puede ver agravado en dos supuestos concretos: cuando el gestor lleve a cabo operaciones arriesgadas que el dueño no tuviese costumbre de hacer y cuando el gestor posponga el interés del dominus al lucro o provecho propio.

La responsabilidad por delegación. El artículo 1.890 contempla la posibilidad de que el gestor delegue en otra persona la ejecución de “todos o algunos de los deberes a su cargo”. Cabe, pues, tanto la delegación total cuanto parcial de las actividades propias del gestor oficioso. En todo caso, responderá el gestor de todos los actos del delegado, sin perjuicio de la obligación directa de éste para con el propietario del negocio.

Obligaciones del dominus :

Por razones de justicia material, los gastos sufragados y las pérdidas sufridas por el gestor pueden verse correspondidos por el debido resarcimiento a cargo del dominus que se ha beneficiado de la gestión. A este planteamiento responde la regulación del Código Civil que declara obligado al dominus en tres casos:

- Ratificación de la gestión. El artículo 1.892 dispone que la ratificación de la gestión por parte del dueño del negocio produce los efectos del mandato expreso. Ratificar significa “dar por buena” la gestión realizada, y por tanto, asumir las consecuencias de la misma. La ratificación puede realizarla el dominus tanto de forma expresa como tácita.

- La gestión útil o provechosa. El artículo 1.983 establece que “aunque no hubiere ratificado expresamente la gestión ajena, el dueño de bienes o negocios que aproveche las ventajas de la misma será responsable...”, identificando así el supuesto que la gestión le resulte útil. Por lo tanto, el dominus ha de considerarse responsable de las obligaciones contraídas por el gestor, ha de indemnizar a éste de los gastos necesarios y útiles que hubiese hecho y ha de afrontar los perjuicios que el gestor haya sufrido en el desempeño de su cargo.

- La gestión precautoria. Igualmente es contemplada en sentido objetivo la gestión de negocios ajenos (gestión precautoria) que tiene por fundamento la evitación de un daño inminente y manifiesto.

La objetividad viene dada ahora no por el hecho de que el dominus obtenga aprovechamiento positivo alguno de la gestión, sino porque la iniciativa del gestor encuentre su fundamento en la evitación de algún mal inminente y manifiesto.

El carácter manifiesto del mal requiere la existencia de circunstancias que, de forma objetiva y generalizada, justifiquen la intervención gestoría de cualquier persona. La inminencia del perjuicio, obviamente, está referida al hecho de que la evitación del mismo exija la intervención gestoría ajena de forma temporánea o precisa, ya que su dilación supondría el efectivo acaecimiento perjudicial o dañino para el dominus.

Por fin, el artículo 1.894 contempla y regula dos casos especiales de gestión de negocios ajenos atendiendo al hecho de que el gestor satisface los gastos alimenticios o los gastos funerarios de una persona, para establecer quién debe responder de ellos frente al gestor. Cabe hablar pues de gestión alimenticia y gestión funeraria.

### **El cobro o pago de lo indebido**

La sección segunda del capítulo dedicado a los cuasicontratos (artículos 1.895 a 1.901) tiene por objeto la regulación del “cobro de lo indebido” que tradicionalmente había sido denominado “pago de lo indebido”. Según el artículo 1.985 “Cuando se recibe alguna cosa que no había derecho a cobrar, y que por error ha sido indebidamente entregada, surge la obligación de restituirla”. No obstante, hablar de “pago de lo indebido” o de “cobro de lo indebido” resulta intrascendente, pues en definitiva es una mera cuestión de perspectiva de un mismo acto jurídico que, en los sustancial, consiste en que alguien, por incurrir en error, paga algo que no debe o más de lo que debe o a quien no debe.

La doctrina y jurisprudencia suelen indicar que en los supuestos de hecho del pago de lo indebido deben darse tres requisitos: pago efectivo con animus solvendi, inexistencia de vínculo obligatorio entre solvens y accipiens o inexistencia de obligación entre quien paga y quien recibe, y error por parte de quien hizo el pago.

### **El enriquecimiento injusto**

El sistema romano clásico perfiló una serie de acciones tendentes a procurar que, en ningún caso, se produjeran situaciones de enriquecimiento patrimonial que se encontraran privadas de causa y fundamento.

La entrada en juego del enriquecimiento injusto exige inexcusablemente (según la doctrina reiterante del Tribunal Supremo) la concurrencia de tres requisitos:

1°. Un enriquecimiento patrimonial que puede consistir tanto en un incremento patrimonial como en la evitación de una disminución por el concepto de daños o de gastos.

2°. Inexistencia de causa. Que para ser injusto o sin causa, carezca de toda razón jurídica. Es decir se trata simplemente de que no exista hecho, acto o situación alguna que justifique el desplazamiento patrimonial, una razón de ser que, además de ser lícita, lo justifique.

3°. Que, en correlación con el enriquecimiento, se produzca un paralelo empobrecimiento en el patrimonio de otra persona, con el efecto de haberse de restituir o resarcir.

4°. El enriquecimiento de una de las partes y el enriquecimiento de la otra deben encontrarse estrechamente interconectados o ser entre sí interdependientes.

Las consecuencias propias de las situaciones de enriquecimiento injusto radican en procurar el reequilibrio patrimonial de los sujetos afectados por las situaciones de enriquecimiento sin causa. Por tanto, el empobrecido, demandante, reclamará al enriquecido ora los bienes que se hayan podido incorporar a su patrimonio, ora una cifra dineraria.

La obligación de restituir no puede exceder de la medida del enriquecimiento. En el caso de pluralidad de deudores, ha de configurarse como solidaria.

La acción de enriquecimiento es una acción personal. Por tanto, en cuanto no se encuentra regulada especialmente, en la relación con la prescripción debe entenderse que rige el plazo general de los quince años previstos en el artículo 1.964

## **XVII.- Responsabilidad civil contractual y extracontractual**

La responsabilidad civil consiste en la obligación que recae sobre una persona de reparar el daño que ha causado a otro, sea en naturaleza o bien por un equivalente monetario, (normalmente mediante el pago de una indemnización de perjuicios).

La responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual. Cuando la norma jurídica violada es una ley (en sentido amplio), hablamos de responsabilidad extracontractual, la cual, a su vez, puede ser delictual o penal (si el daño causado fue debido a una acción tipificada como delito), o cuasi-delictual o no dolosa (si el perjuicio se originó en una falta involuntaria). Cuando la norma jurídica transgredida es una obligación establecida en una declaración de voluntad particular (contrato, oferta unilateral, etcétera), hablamos, entonces, de responsabilidad contractual.

El objetivo principal de la responsabilidad civil es procurar la reparación, que consiste en restablecer el equilibrio que existía entre el patrimonio del autor del daño y el patrimonio de la víctima antes de sufrir el perjuicio. La responsabilidad civil posee un aspecto preventivo, que lleva a los ciudadanos a actuar con prudencia para evitar comprometer su responsabilidad; y un aspecto punitivo, de pena privada.

El rol preventivo es discutible en realidad, toda vez que un sistema de responsabilidad basado en factores subjetivos de atribución no favorecen la prevención. Más aún. Los sistemas de responsabilidad basan su forma institucional en un daño causado y sistemas realmente preventivos son de carácter residual o subsidiario. Así, algunos propugnan que son los duros términos de los sistemas objetivos de responsabilidad los que, en base

a una sanción difícilmente excusable, favorecen realmente la prevención. (Riesgo creado)

Es importante distinguir la responsabilidad civil de la responsabilidad penal, ya que esta última tiene por finalidad designar a la persona que deberá responder por los daños o perjuicios causados a la sociedad en su totalidad, no a un individuo en particular. A la vez, todas estas especies de responsabilidad jurídica deben distinguirse de la responsabilidad moral, en la cual los responsables no responden de sus actos ante la sociedad, sino ante su propia conciencia.

Para la responsabilidad penal los daños o perjuicios tienen un carácter social, pues son considerados como atentados contra el orden público lo suficientemente graves como para ser fuertemente reprobados y ser erigidos en infracciones. Las sanciones penales tienen una función esencialmente punitiva y represiva, y sólo buscan la prevención de manera accesoria (ya sea a través de la intimidación y la disuasión, o a través de la rehabilitación del culpable, de su reeducación o de su reinserción social).

La responsabilidad civil intenta asegurar a las víctimas la reparación de los daños privados que le han sido causados, tratando de poner las cosas en el estado en que se encontraban antes del daño y reestablecer el equilibrio que ha desaparecido entre los miembros del grupo. Por estas razones, la sanción de la responsabilidad civil es, en principio, indemnizatoria, y no represiva.

## Bibliografía básica

- (Consultar siempre últimas ediciones)
- ALBALADEJO. Derecho Civil II, Vols. 1º y 2º, ed. Bosch, Barcelona.
- CASTAN TOBEÑAS. Derecho Civil Español, común y foral. III, Vols. 1º y 2º, ed. Reus, Madrid.
- DELGADO ECHEVARRIA. Introducción al dictamen sobre casos prácticos de Derecho Civil.
- DIEZ-PICAZO Y GULLON. Sistema de Derecho Civil II, ed. Tecnos, Madrid.
- DIEZ-PICAZO Y GULLON: Instituciones de DºCivil vol. I/2. Doctrina general del contrato y de las obligaciones. Contratos en especial. Madrid, Tecnos.
- DIEZ-PICAZO. Estudios sobre la Jurisprudencia Civil I y II, ed. Tecnos, Madrid
- DIEZ-PICAZO. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I, Ed. Tecnos, Madrid.
- ESPIN. Manual de Derecho Civil Español III, ed. Edersa, Madrid.
- GULLON. Curso de Derecho Civil.
- HERNANDEZ-GIL. Derecho de obligaciones.
- LACRUZ BERDEJO. Elementos de Derecho Civil II. Vols. 1º, 2º y 3º, ed. Bosch, Barcelona.
- LASARTE ALVAREZ. Principios de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de las obligaciones. Tomo III. Derecho de Contratos, Madrid.
- PUIG BRUTAU. Fundamentos de Derecho Civil I. Vol 2º y II, Vols. 1º y 2º, ed. Bosch, Barcelona.
- PUIG FERRIOL Y ROCA TRIAS. Fundamentos de Derecho Civil de Cataluña, IV, ed. Bosch, Barcelona.
- SANTOS BRIZ. Derecho Civil III y IV

## ANEXOS

- 1) Modelos de contratos
- 2) Casos prácticos

### Modelos de contratos

#### Contrato de compraventa de vivienda

De un lado, la parte compradora

D./D<sup>a</sup>. ..., con DNI/NIF . y domicilio en D.P., c/ o plaza..., n<sup>o</sup>. ., letra ., por si/  
representada por D./D<sup>a</sup>..., con DNI/NIF, según poder otorgado ante el Notario de ,  
D./D<sup>a</sup>. , n<sup>o</sup>. de protocolo , en fecha .

Y

D./D<sup>a</sup>. ....., con DNI/NIF ., conyuge del anterior, con régimen económico matrimonial  
Cumplimentar sólo en el caso de que los adquirentes sean matrimonio. ., y domicilio en  
D.P., c/ o plaza..., n<sup>o</sup>. ., letra por si/ representada por D./D<sup>a</sup>..., con DNI/NIF, según poder  
otorgado ante el Notario de , D./D<sup>a</sup>. , n<sup>o</sup>. de protocolo , en fecha .

De otro, la parte vendedora

D./D<sup>a</sup>. ..., con DNI/NIF .. actuando en nombre propio/(en representación de la (razón  
social) ....., NIF ..... según poder otorgado ante .....,  
notario de ....., en ....., número de protocolo...../en su calidad  
de ..... de la mercantil citada), en adelante parte vendedora, con domicilio en  
....., CP ....., c/plaza ....., n<sup>o</sup>. ....., letra ....., inscrita en el Registro  
Mercantil de .....Libro ....., tomo ....., folio .....,  
hoja.....

EXPONEN

PRIMERO.-

Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca

SEGUNDO.- Que la vivienda con sus elementos comunes y anexos descritos están en  
construcción en fase de ....., habiendo sido otorgada escritura pública de  
declaración de obra nueva y de división de la propiedad horizontal ante el Notario de  
....., D./D<sup>a</sup>. ....., el día ....., n<sup>o</sup>. de protocolo  
....., debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos que constan  
en el apartado precedente, figurando en la citada escritura los Estatutos de la  
Comunidad.

TERCERO.- Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas  
a la vivienda y anexos objeto del presente contrato se están ejecutando/ se han  
ejecutado conforme al proyecto realizado por el Arquitecto D./D<sup>a</sup>. .....,  
domiciliado en ....., DP ....., c/plaza ....., n<sup>o</sup>. ....., letra .....,  
habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles  
de las que se adjunta copia.

CUARTO.- Que la construcción ha sido contratada/realizada con la empresa  
....., CIF.....,con domicilio en ....., DP ....., c/plaza  
....., n<sup>o</sup>. ....., letra .....

QUINTO.- Que la parte vendedora ha obtenido/está gestionando la obtención de un  
préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda y, en su caso, anexos descritos con  
la Entidad Financiera ....., con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado

inicialmente en el..... % anual, que equivale al ....% de TAE (Tasa Anual Equivalente) (revisable en periodos ..... conforme al tipo de interés vigente en cada período que resulte de aplicar al tipo referencial.....+/- (tachar lo que no proceda) ..... puntos), ascendiendo la responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda a ..... ₪ ( ..... ptas.) Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización de....años, ascendiendo la comisión por amortización anticipada al ..... %, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.  
Las modificaciones del tipo de interés están sujetas a los siguientes límites o circunstancias .....

Se adjunta extracto de las condiciones del préstamo facilitado por la entidad financiera. Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes:

#### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos objeto del presente contrato antes del día ....., siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones cuarta y sexta del presente contrato . En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anexos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta.

SEGUNDA.- El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a ..... ₪ (.....ptas.), conforme al siguiente detalle:

Precio de la vivienda ₪ (..... ptas.)

Precio del trastero ₪ (.....ptas.)

Precio del garaje ₪ (.....ptas.)

Precio de otras dependencias ₪ (.....ptas.)

---

Total ₪ (.....ptas.)

Impuesto sobre el valor añadido (tipo ..... %) ₪ (.....ptas.)

En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.

TERCERA.- Como entrega a cuenta del precio pactado la parte compradora entrega en este acto la cantidad de ..... ( ..... + ..... IVA) ₪ (..... ptas.).

CUARTA.- El resto del precio, hasta el importe de ..... ( ..... + ..... IVA) ₪ (..... ptas.) se pagará por la parte compradora en ..... plazos de ..... ( ..... + ..... IVA) ₪ (..... ptas.) cada uno durante la construcción, con vencimiento .....y sucesivos, a partir del día .....

Las cantidades aplazadas se instrumentarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante las correspondientes letras de cambio que deberán ser aceptadas por la parte compradora, corriendo su coste de cuenta de ésta.

En todo caso, los intereses de demora en caso de impago se fijan en el .....% de interés anual (..... % TAE).

QUINTA.- Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta se garantizan mediante aval .....otorgado por la Entidad ...../contrato de seguro nº de póliza ....., suscrito con .....entregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.

SEXTA.- La cantidad pendiente, por importe de ..... ( ..... + ..... IVA) ₪ (..... ptas.) se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario de ....., D. ...., con domicilio en c/....., elegido por la parte compradora.

SÉPTIMA.- Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la parte vendedora, cuyos datos constan en el expositivo quinto de este contrato , la parte compradora opta por Tachar lo que no proceda:

Subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por lo que del importe pendiente previsto en el número precedente se deduce la cantidad de ..... ₪ (..... ptas.) que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.

En este caso será de aplicación lo dispuesto en la condición general cuarta.

No subrogarse en dicho préstamo hipotecario

OCTAVA.-. En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava, salvo que se trate del supuesto previsto en el número 3.3. de la condición general tercera en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en ella.

NOVENA.- Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación relacionada en el Anexo I del contrato , quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma de dicho Anexo.

En prueba de conformidad y por duplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato en ....., a ..... de ..... de .....

LA PARTE VENDEDORA LA PARTE COMPRADORA"



## CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL

En la ciudad de ..... a ..... de ..... de .....

### REUNIDOS

De una parte don ....., mayor de edad, casado, en régimen económico de ....., de profesión ....., vecino de la ciudad, ..... con domicilio en la calle ..... y con D.N.I. n.º .....

Y de otra parte ....., mayor de edad, casado, en régimen económico de ....., de profesión ....., vecino de la ciudad ..... con domicilio en la calle ..... y con D.N.I. n.º .....

### COMPARECEN

Ambos en su propio nombre y representación, reconociéndose mutuamente en este acto capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

### MANIFIESTAN

1.º Que son copropietarios por iguales cuotas indivisas de un local comercial situado en el núm. ... de la calle ....., de esta ciudad, que tiene una superficie de ..... metros cuadrados, según escritura de compraventa autorizada por el Notario de ....., Don ..... el ..... de ..... de ....., con el núm. .... de su protocolo general, inscrita al Registro de la Propiedad de esta ciudad, al Tomo ....., Libro ....., Folio ....., con el n.º de inscripción .....

2.º Que libre y espontáneamente han convenido en instalar y explotar en el citado local .....

Y de conformidad con todo lo precedente, los dos comparecientes formalizan y otorgan por el presente documento una Sociedad Civil, que se regirá por las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### Constitución y objeto

Primera: Don ..... y Don ..... constituyen una Sociedad Civil, de carácter privado, que tendrá por objeto la instalación y subsiguiente explotación de ..... en los bajos comerciales reseñados en el apartado 1º de las anteriores manifestaciones.

#### Domicilio

Segunda: El domicilio social se fija en .....

#### Duración

Tercera: La duración de la Sociedad será indefinida.

#### Aportaciones

Cuarta: La aportación de los comparecientes de la Sociedad es la siguiente:

— Don ..... mitad en proindiviso del referido local comercial, que se valora en ..... ptas., y ..... ptas. en efectivo metálico.

— Don ..... mitad en proindiviso del local antes expresado, valorado también en ..... ptas., y ..... ptas. en efectivo metálico.

Asimismo ambos socios se comprometen y obligan a realizar las aportaciones que fueren precisas para la buena marcha y explotación del negocio social, así como para

hacer frente a los gastos de su conservación o de mejora de sus diversas instalaciones y servicios.

#### Derechos y obligaciones

Quinta: Ambos socios tienen iguales derechos y obligaciones; y en su consecuencia ambos percibirán la mitad de las ganancias y, en su caso, sufrirán la mitad de las pérdidas.

El crédito hipotecario de ..... ptas., que pesa sobre el local comercial, deberá ser satisfecho con los rendimientos del negocio social; y si ello no fuere factible, ambos socios deberán abonar, por partes iguales, las cantidades que falten para el pago de los plazos de su amortización.

#### Disolución

Sexta: No obstante lo dispuesto en la cláusula tercera, la Sociedad podrá disolverse por alguna de las causas siguientes:

- a) Por mutuo acuerdo de los socios.
- b) Cuando alguno de los socios incumpliere las obligaciones sociales.
- c) A petición de uno de los socios, y sin causa alguna, transcurridos diez años de vigencia de la Sociedad.
- d) Cuando la explotación del negocio social no resulte rentable.

Se entenderá que el negocio social es rentable cuando produzca unos beneficios anuales equivalentes, cuando menos, al ..... por ciento del capital invertido en la adquisición e instalación del mismo, calculándose lo anterior a partir del tercer año de vigencia de esta Sociedad o del tercer ejercicio económico.

Séptima: El fallecimiento de alguno de los socios no es causa de disolución de la Sociedad, y, en su consecuencia, sus herederos continuarán en la Sociedad, con los mismos derechos y obligaciones que el causante, percibiendo del socio sobreviviente el saldo que a favor del finado existiere en la fecha del fallecimiento.

No obstante lo anterior, sus herederos podrán optar por apartarse de la misma, con la consiguiente liquidación de la Sociedad; dicha opción caducará a los dos meses de su muerte.

#### Liquidación

Octava: Disuelta la Sociedad, se procederá a su liquidación.

Todas las cuestiones que se susciten entre los socios durante el período de liquidación de la Sociedad habrán de ser resueltas mediante Árbítrios de derecho, a emitir en el domicilio social, por tres Árbítrios designados al efecto; por consiguiente, los socios se obligan desde ahora a otorgar la oportuna escritura de compromiso.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firman los comparecientes el presente contrato en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En Madrid, a uno de diciembre de dos mil cinco.

### **REUNIDOS**

De una parte, D<sup>a</sup> FERNANDO CASADO MARTÍN, con domicilio en Madrid, C/ Mayor nº 27 y con D.N.I nº 88.888.888 X, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato .

Y de otra, D<sup>a</sup> CARLOS HERNÁNDEZ RISCAL, mayor de edad, con domicilio en la C/Candelaria nº 23 y con D.N.I nº 777.777, actuando en nombre propio como arrendatario.

Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato , y a tal fin:

### **EXPONEN**

PRIMERO.- Que D. FERNANDO CASADO MARTÍN es propietario de la finca urbana sita en Madrid, C/Carmen, nº 25, piso 3º, escalera izquierda, letra C. Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5 de Madrid, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

SEGUNDO.- Que interesando a D. CARLOS HERNÁNDEZ RISCAL, arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

### **CLÁUSULAS**

PRIMERA.-Legislación aplicable.

El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y por lo establecido en este contrato .  
En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en Madrid, C/Carmen, nº 25, piso 3º, escalera Izquierda, letra C. Cuenta con una superficie construida de 80 m2, y útil de 69 m2. Consta de distribuidor, cocina, salón-comedor, dos dormitorios, dos baños y tendedero. Linda a la izquierda con el apartamento de puerta B, y a la derecha, con las escaleras y su rellano.

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Fernando Espinosa Benítez, en fecha 4 de diciembre de 1982. Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador bajo su personal responsabilidad. Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 5 de Madrid, Tomo X, Libro X, Folio X, Finca X. Con referencia catastral XXXXXX.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato .

#### TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

#### CUARTA.-Duración del contrato .

El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO, a contar desde el otorgamiento del presente contrato , prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 de la LAU, una vez transcurrido este plazo de cinco años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato .

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato .

Finalizada la duración pactada y, en su caso, la de las prórrogas sucesivas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, sin necesidad de requerimiento expreso del arrendador, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando lo ocupó, con la excepción del desgaste normal derivado del uso habitual de la vivienda.

#### QUINTA.- Renta.

La renta anual será de 9.000 Euros, a pagar en plazos mensuales de 750 Euros, por adelantado y dentro de los SIETE primeros días de cada mes.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendador mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular: .....

Entidad: .....

Oficina: .....

Cta/cte: .....

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato , siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

#### SEXTA.- Revisión de la renta.

La renta será revisada anualmente de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada

actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, el arrendador comunicará al arrendatario de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta conforme a lo establecido legalmente, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La base sobre la que se efectuará la citada revisión será la renta que se pague el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión.

#### SÉPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendador los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira a la vivienda, que es de 905 Euros según desglose:

720 Euros en concepto de Comunidad (60 Euros/mes).

185 Euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

#### OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

#### NOVENA.-Fianza

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de 750 Euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en el Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo 4 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, en relación con la disposición adicional 3ª de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

#### DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad.

En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno. Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina.

La arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación.

Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato .

UNDÉCIMA.-Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 de la LAU.

DUODÉCIMA.- Cesión y subarriendo.

Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 de la LAU.

DECIMOTERCERA.-Comunidad de Propietarios.

El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

DECIMOCUARTA.-Responsabilidad.

Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá:

.....  
.....

pues ello llevará a la resolución del contrato , o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada.

El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOQUINTA.- Formalización.

A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMOSEXTA.- Jurisdicción de los Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Madrid, lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

## CASOS PRACTICOS

### COMPRAVENTA

#### SUPUESTO DE HECHO.

Don Leonardo y doña Rita, con fecha 21 de octubre de 1998 compraron a la entidad vendedora “Campeador, S.A.” un vehículo marca Seat Modelo Córdoba por el precio de 2.500.000 pesetas (15.025,30 €). Los compradores entregaron a la firma del contrato la cantidad de 500.000 pesetas (3.005,6 €), pactándose el pago aplazado del resto del precio más intereses (2.000.000 de pesetas de nominal más 100.000 de intereses = a 2. 100.000 pesetas) a razón de 52.500 pesetas al mes (315,53 €) durante un período de 40 meses, suponiéndose que el primer plazo aplazado debería pagarse en el mes de noviembre de 1998.

Resultó que trascurrieron los meses de noviembre y diciembre de 1998, y los adquirentes no abonaron a la vendedora ninguno de los plazos correspondientes a dichos meses.

#### CUESTIONES

Razone cada una de las preguntas siguientes indicando los preceptos aplicables.

- 1.- ¿Podría la entidad vendedora resolver unilateralmente el contrato de compraventa como consecuencia de la demora en el pago? ¿Que ocurriría entonces con el vehículo y con la parte del precio pagado?
- 2.- Por el contrario, suponiendo que los compradores fuesen pagando puntualmente las cantidades pactadas, ¿podrían abonar anticipadamente a la entidad vendedora la cantidad de 420.000 pesetas (2.524,25 €) si ello les conviniera, a pesar de los plazos pactados en un principio?
- 3.- ¿Como podría la entidad “Campeador, S.A.” asegurarse la propiedad del bien para el caso de que los compradores, antes de abonar la totalidad del precio, transmitieran el vehículo a un tercero?

MATERIAL: La bibliografía contenida en el programa y la jurisprudencia.

### DONACIÓN

#### SUPUESTO DE HECHO

D. Carmen, soltera y de edad avanzada, vive al cuidado de D. Ignacio y D<sup>a</sup> Elisa, con quienes mantiene una relación de afectividad y familiaridad, haciendo que se considere como un miembro más de la familia.

El día 17 de enero de 1992 D<sup>a</sup> Carmen otorga testamento en el que instituye herederos por partes iguales a sus hermanos José y Montserrat. En una cláusula del testamento



hace constar que debido a su estado de salud se halla actualmente al cargo de D. Ignacio y de D<sup>a</sup> Elisa, a quienes ha encomendado cuiden de su cristiana sepultura siendo de cargo de sus herederos reintegrar a aquellos los gastos que se causen por el cumplimiento de tal encargo.

En la misma fecha se formalizó una escritura pública en la que D<sup>a</sup> Carmen, en concepto de vendedora, transmite a D. Ignacio, en concepto de comprador, una vivienda de su propiedad, por un precio de 2000 pesetas.

Fallecida D<sup>a</sup> Carmen el 4 de febrero de 1992, sus hermanos pocos meses después formularon demanda contra D. Ignacio solicitando la declaración de nulidad de la compraventa por considerarla incurso en simulación absoluta.

## CUESTIONES

1.- ¿Estamos ante un contrato de compraventa o ante una donación encubierta?

2.- Si se trata de una donación ¿dentro de que tipo de donación se podría incluir?

Razónelo.

3.- Examine si se cumplen los requisitos que exige el Código Civil para ese tipo de donaciones teniendo en cuenta que se trata de un bien inmueble.

## NORMATIVA

Código Civil artículos 618, 619, 630, 633, 1276.

## CONTRATO DE SOCIEDAD

### SUPUESTO DE HECHO

Don José María, don Jaime y doña Sofía constituyen la sociedad civil Pisa, S.C, dedicada a la orfebrería. En el contrato social constitutivo de esta sociedad, se encuentra la siguiente cláusula: "En el caso de que falleciera alguno de los socios constituyentes de la presente sociedad, ésta continuará entre los que sobrevivan".

Las aportaciones que hicieron los anteriores socios para constituir la sociedad pueden desglosarse de la siguiente forma:

1.- Don José María aportó un inmueble, valorado en 22000 euros, para utilizarlo como almacén. Asimismo, aportó la cantidad en metálico de 8000 euros.

2.- Doña Sofía aportó otro inmueble, valorado en 30000 euros, con el fin de emplearlo como taller.

2.- Finalmente, don Jaime concurrió a la sociedad con diverso material necesario para el desarrollo de la actividad, valorado en 20000 euros. Junto a ello, aportó la cantidad en metálico de 10000 euros.

Al cabo de un tiempo, don José María fallece, dejando dos herederos, doña Pilar y doña Noelia.

## CUESTIONES

1ª. ¿Podrían entrar doña Pilar y doña Noelia en la sociedad como socias, afirmando su derecho hereditario por el fallecimiento de don José María?

2ª. Con independencia de lo que haya respondido en la pregunta anterior, suponga que doña Pilar y doña Noelia no quieren entrar en la sociedad, ¿podrían exigir de la sociedad la devolución del inmueble que aportó don José María aun cuando dicha sociedad alegara la necesidad de seguir conservando dicha propiedad para el desarrollo de su actividad?

3ª. Con independencia de lo que haya respondido en la pregunta anterior, suponga que doña Pilar y doña Noelia llegan a un acuerdo con la sociedad Pisa, por cuya virtud la segunda entregará a la primera, no el inmueble, sino su valor económico. Indique como se ha de responder del pago de esta deuda frente a las herederas de don José María, a la luz de la normativa del Código civil sobre el contrato de sociedad.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

### SUPUESTO DE HECHO

Una vez concluido el contrato de arrendamiento suscrito entre Don César, como propietario de la vivienda, y Don Bartolomé, arrendatario de la misma, las partes se reúnen para realizar la entrega de las llaves y la devolución de la fianza.

Comprobado por el propietario que el estado de la vivienda es satisfactorio, Don Bartolomé le exige la devolución de la fianza que asciende a 900 €. Pero Don César se niega a entregar dicha cantidad y, en su lugar, acepta devolver sólo 500 € pues alega que deben descontarse 200 € de una factura pendiente por suministro de gas que correspondía haber pagado al arrendatario y 300 € que le supuso la sustitución de la encimera de la cocina basándose en que dicha sustitución se debió al deterioro causado en dicho elemento por el arrendatario.

Don Bartolomé acepta descontar el importe pendiente del gas pero entiende que al estar quemada la encimera original, la sustitución supuso una reparación necesaria, cuyo gasto no puede serle atribuido.

En el contrato no figuraba tal contingencia y se hacía referencia al buen estado en que la vivienda se encontraba al ser entregada.

Dado que las partes no llegan a un acuerdo, Don Bartolomé decide reclamar judicialmente la fianza.

## CUESTIONES

- 1.- ¿Prosperará la demanda interpuesta por el arrendatario en reclamación de la devolución de la fianza?
- 2.- ¿Puede negarse el arrendatario a devolver las llaves de la vivienda hasta que le sea abonada la fianza?