



DERECHO
VIRTUAL

Derecho Civil III Contratos Civiles

ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN: 02/10/2025



AVISO LEQAL

Este libro es propiedad exclusiva de Derecho Virtual y ha sido elaborado únicamente para el uso de los alumnos inscritos en la academia. Su contenido está protegido por las leyes de propiedad intelectual y derechos de autor. Queda estrictamente prohibida cualquier forma de reproducción, distribución, comercialización, comunicación pública, transformación o cualquier otro uso no autorizado total o parcial del contenido de esta obra, en cualquier formato o por cualquier medio, sin el consentimiento previo y por escrito de Derecho Virtual. El incumplimiento de esta prohibición podrá dar lugar a las responsabilidades legales correspondientes. Todos los derechos reservados

ÍNDICE - CONTRATOS (Derecho Civil)

Pág.

| | |
|---|------------|
| BLOQUE 1: CONTRATOS EN GENERAL | 6 |
| <i>Todo lo imprescindible antes de ver los contratos</i> | |
| Tema 1: ¿Qué Es Un Contrato? | 7 |
| Tema 2: Clasificación De Los Contratos | 11 |
| Tema 3: Elementos Esenciales | 12 |
| Tema 4: Vicios De Los Elementos Esenciales | 18 |
| Tema 5: Formación Del Contrato I | 25 |
| Tema 6: Formación Del Contrato II | 30 |
| Tema 7: Interpretación Del Contrato | 35 |
| Tema 8: Efectos Del Contrato | 39 |
| Tema 9: Ineficacia Del Contrato | 42 |
| BLOQUE 2: COMPROVVENTA Y DONACIONES | 46 |
| <i>Nos adentramos en los contratos más elementales</i> | |
| Tema 1: Compraventa I | 47 |
| Tema 2: Compraventa II | 51 |
| Tema 3: Compraventa III | 55 |
| Tema 4: Compraventa IV y Permuta | 59 |
| Tema 5: Donación I | 61 |
| Tema 6: Donación II | 66 |
| BLOQUE 3: ARRENDAMIENTOS y CONTRATO DE OBRA | 69 |
| <i>La clave del mundo moderno es alquilar</i> | |
| Tema 1: Arrendamiento de Cosas I | 70 |
| Tema 2: Arrendamiento De Cosas II | 74 |
| Tema 3: Arrendamientos Rústicos (I) | 78 |
| Tema 4: Arrendamientos Rústicos (II) | 80 |
| Tema 5: Arrendamientos Rústicos (III) | 83 |
| Tema 6: Arrendamientos Rústicos (IV) | 85 |
| Tema 7: Arrendamientos Rústicos. Caso Práctico | 87 |
| Tema 8: Ley De Arrendamientos Urbanos (LAU) | 93 |
| Tema 9: Arrendamiento De Vivienda Habitual | 99 |
| Tema 10: Arrendamiento Uso Distinto De Vivienda (I) | 104 |
| Tema 11: Arrendamiento Uso Distinto De Vivienda (II) | 109 |
| Tema 12: Excepciones | 114 |
| Tema 13: Titulo II LAU. Régimen Jurídico Del Arrendamiento De Vivienda Habitual | 118 |
| Tema 14: Titulo II vs Titulo III LAU | 124 |
| Tema 15: Titulo III LAU | 128 |
| Tema 16: La Fianza | 131 |
| Tema 17: Contrato De Obra | 133 |
| Tema 18: Arrendamiento De Servicios | 138 |
| BLOQUE 4: PRÉSTAMO, DEPÓSITO y MANDATO | 142 |
| <i>Tres pilares para tu vida adulta</i> | |
| Tema 1: El Préstamo | 143 |
| Tema 2: El Depósito | 146 |
| Tema 3: EL Mandato | 150 |
| BLOQUE 5: REPRESENTACIÓN y ARREGLO DE CONFLICTOS | 154 |
| <i>La forma de estar en dos sitios a la vez y de cómo resolver sin pelear</i> | |
| Tema 1: La Representación I | 155 |
| Tema 2: La Representación II y Apoderamiento | 158 |
| Tema 3: Casos Prácticos De Contratos | 161 |
| Tema 4: Contratos Aleatorios | 166 |
| Tema 5: La Transacción | 171 |

ÍNDICE - CONTRATOS (Derecho Civil)

| | Pág. |
|---|------------|
| Tema 6: La Mediación | 173 |
| Tema 7: Mediación II | 179 |
| Tema 8: Mediación III | 183 |
| BLOQUE 6: SOCIEDAD CIVIL Y MÁS CONTRATOS | 188 |
| <i>¿Te suena alguno de ellos?</i> | |
| Tema 1: Sociedad Civil I | 189 |
| Tema 2: Sociedad Civil II | 192 |
| Tema 3: Sociedad Civil III | 198 |
| Tema 4: Los Contratos Parciarios | 205 |
| Tema 5: La Fianza I | 208 |
| Tema 6: La Fianza II | 212 |
| Tema 7: Cuasicontratos | 216 |
| Tema 8: Enriquecimiento Injusto | 219 |
| Tema 9: Contrato De Juego | 223 |
| BLOQUE 7: DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS | 227 |
| Tema 1: Consumidores Y Usuarios (I) | 228 |
| Tema 2: Consumidores y Usuarios (II) | 233 |
| Tema 3: Consumidores Y Usuarios (III) | 240 |
| Tema 4: Consumidores y Usuarios (IV) | 246 |
| Tema 5: Consumidores Y Usuarios (V) | 253 |
| Tema 6: Consumidores Y Usuarios (VI) | 260 |

Bloque 1

CONTRATOS EN GENERAL:

Todo lo imprescindible antes de ver los contratos

Tema 1: ¿Qué Es Un Contrato?

La exposición del Derecho de Contratos debe principiar por la delimitación de su objeto esencial. Intuitivamente, el contrato se vincula a la asunción de obligaciones con un carácter de castigo grave en caso de inobservancia. Desde una perspectiva técnica, el contrato ostenta una **fuerza vinculante** —su carácter obligatorio— que lo erige en el instrumento primordial del Derecho para la ordenación de las relaciones privadas. Con todo, la plena comprensión de su esencia requiere examinar su génesis y desarrollo histórico-conceptual.

Nótese que el Derecho Romano, fuente primordial de nuestro ordenamiento, perfeccionó progresivamente la noción de contrato, la cual, en sus inicios, no se hallaba plenamente definida. Esta evolución culminó en la última etapa imperial, en tiempos de Justiniano, con la configuración del **Contrato Innominado**.

1. El Contrato Innominado Romano

Este tipo de figura contractual se distingue por una peculiaridad en su exigibilidad: las partes no pueden exigir el cumplimiento de la obligación hasta que una de ellas haya ejecutado su prestación. *Ad exemplum*, si Ana y Javier convienen que Javier entregará 1.500 euros a Ana una vez que esta le entregue un vehículo, la ejecución de la prestación por parte de Ana (la entrega del vehículo) constituye el factor determinante para que nazca la facultad de exigir a Javier el cumplimiento de su obligación pecuniaria. Conviene precisar que el **Contrato Innominado subraya la ejecución por encima de la mera voluntad** como elemento vital para el nacimiento de la acción de cumplimiento.

2. Distinción Entre Contratos Y Pactos

A mayor abundamiento, debe distinguirse esta figura de los Pactos. Los pactos constituyan acuerdos de voluntades que, si bien se perfeccionaban por el consenso de las partes, no producían obligación ni acción para exigir su cumplimiento. En el sistema romano se encuentra, pues, el origen de los conceptos esenciales y se traza la senda para el posterior desarrollo de la figura contractual.

| Figura Jurídica | Fundamento de la Obligación | Acción de Cumplimiento |
|---------------------|---|--------------------------------------|
| Contrato Innominado | Ejecución previa de la prestación por una parte | Nace una vez ejecutada la prestación |
| Pacto | Acuerdo de Voluntades (Consenso) | No produce acción ni obligación |

3. Evolución Post-Romana Y El Principio De La Autonomía De La Voluntad

El vector fundamental que diferencia el sistema contractual moderno del Derecho Romano es el surgimiento y la exaltación de la autonomía de la voluntad. Ello significa que el fundamento de la obligación reside, en esencia, en el consentimiento libremente manifestado por el sujeto. Esto supone un avance jurídico de capital importancia: si un sujeto queda obligado, lo es porque ha querido obligarse.

Esta concepción, que sitúa la voluntad como eje del contrato, se potenció notablemente durante la época de esplendor del comercio y el libre mercado, singularmente a partir de la época de Adam Smith. En un contexto histórico en el que el poder del Estado y de la Iglesia intervenía decisivamente en la vida particular, la consagración de la voluntad privada para tomar decisiones económicas y concertar acuerdos supuso un cambio radical en la ordenación social.

El **Código Napoleónico** se erigió como fiel heredero y máximo exponente de estas ideas liberales y de la primacía de la voluntad. Este liberalismo social se proyectó, principalmente, en:

- La circulación de la riqueza
- La libertad de creación de industrias

Esta última manifestación fue crucial, pues la creación de industrias (y, por ende, de riqueza) se descentralizó, rompiendo con el monopolio que hasta entonces ejercían el Estado y los grandes terratenientes sobre la actividad comercial e industrial.

4. La Crisis Del Orden Liberal Y La Intervención Del Estado Social

A pesar de la aparente bondad del orden liberal, este sistema entró en una crisis patente derivada de la constatación de la **falacia de la igualdad de las partes al contratar**. En la práctica, la diferencia económica y social (entre, *verbi gratia*, un campesino y un terrateniente) hacía que la igualdad fuera puramente formal, mas no real.

Esta misma crisis afectó al principio de autorregulación de precios (la idea de que la libre oferta y demanda fijarían los precios de manera justa sin intervención externa). La existencia de monopolios y oligopolios desvirtuó esta máxima: el ridículo poder de negociación de una parte débil ante un monopolio permitía a estos fijar precios abusivos en ausencia de competencia real.

La superación de esta crisis se materializa con la adopción del modelo de **Estado Social de Derecho**. En este esquema, el Estado interviene en la vida económica para corregir las distorsiones del mercado y limitar la voluntad de las personas en aras de un interés superior.

Esta perspectiva es la que impera en el ordenamiento español. La **Constitución de 1978 (CE)** blinda y persigue la igualdad real y efectiva de las partes, lo que se refleja en diversos preceptos clave:

- El **art. 9.2 CE** impone a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos sean reales y efectivas, así como remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud
- El **art. 51.1 CE** establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, sus legítimos intereses económicos

De este modo, se persigue la igualdad de las partes al contratar para asegurar que la voluntad contractual se forme sin presiones ni juegos de poder, lo que confiere al contrato su máxima validez. El **derecho de defensa del consumidor** se convierte en una rama de vital importancia para evitar los abusos de las grandes corporaciones.

5. Evolución Histórica Del Contrato

| Etapa Histórica | Principio Jurídico Predominante | Consecuencia en el Contrato | Elemento de Control/Crisis |
|----------------------------------|---|---|--|
| Derecho Romano | La Ejecución / Rei Interventus | Cumplimiento ligado a la realización de la prestación | Formalidad (Limitación de figuras contractuales) |
| Orden Liberal (Cód. Napoleónico) | Autonomía de la Voluntad | La voluntad es el eje de la obligación | Falacia de la Igualdad Formal de las partes |
| Estado Social (CE 1978) | Igualdad Real y Efectiva / Intervención Estatal | Limitación a la voluntad para proteger a la parte débil | Abuso de Posición Dominante (Monopolios) |

Nótese, *in fine*, que la **fuerza vinculante del contrato en el Derecho moderno** es el resultado de un largo proceso que, partiendo de la forma y la ejecución, se ha centrado en la voluntad libre y jurídicamente igual de los contratantes.

Tema 2: Clasificación De Los Contratos

La evolución económica y social contemporánea ha propiciado una significativa mutación en el régimen jurídico tradicional del contrato. Este documento examina las nuevas modalidades contractuales y su clasificación dogmática en el Derecho Civil moderno.

1. Las Nuevas Modalidades Contractuales: Mutación Del Régimen Clásico

Históricamente, el contrato se ha definido como un acuerdo de voluntades libremente convenido entre partes con intereses contrapuestos. El prototipo civilista responde a la idea de un compromiso negociado, a modo de apretón de manos y entrega mutua, tal como el que establecen dos sujetos (v. gr., Pepe y Juan) para la asunción recíproca de una obligación.

Sin embargo, el panorama actual se ve marcado por dos fenómenos que alteran este paradigma:

Contratos En Masa O Contratos Tipo

Concepto y Estructura: La nota definitoria esencial de estas figuras es que una de las partes no es un sujeto particular (i. e., Pepe o Juan), sino una gran multinacional. Esta entidad pre-diseña el clausulado contractual para que sea aceptado por grandes colectividades de manera idéntica (v. gr., Juan, María, Ana, Carmen, o Laura).

Ámbito de Aplicación: Operan en sectores de consumo masivo o servicios esenciales, tales como líneas aéreas (v. gr., un billete a Roma), así como suministros cotidianos (v. gr., agua, luz, teléfono, etc.).

Prestaciones Del Tráfico En Masa

Disociación de la Voluntad: Esta modalidad contractual ilustra la mayor divergencia con el régimen tradicional. La obligación contractual surge por la simple realización de un hecho o conducta, sin necesidad de una declaración de voluntad, negociación, ni formalidad documental.

Ejemplo Canónico: La obligación de pago generada por el acto de aparcar un vehículo en un parking. La entrada y el estacionamiento consuman la obligación de pagar el coste del servicio, sin mediar negociación o acuerdo de voluntades explícito. Este concepto, acuñado por la doctrina alemana, es difícilmente reconducible a la medida tradicional del contrato.

Tema 3: Elementos Esenciales

La doctrina civilista establece que el contrato, como negocio jurídico bilateral, requiere para su plena validez y eficacia la concurrencia de una serie de elementos esenciales. Su ausencia o su existencia con vicios (lo que se examinará infra) faculta la impugnación del contrato y su consiguiente ineficacia.

Conviene destacar que el **art. 1261 C.C.** consagra la tríada clásica de estos requisitos:

- El consentimiento de los contratantes.
- El objeto cierto que sea materia del contrato.
- La causa de la obligación que se establezca.

A estos elementos, si bien el art. 1261 C.C. no la incluye, debe añadirse **la forma** en aquellos contratos que, por disposición legal, la exijan de manera específica (p. ej., elevar a escritura pública ante Notario un determinado acuerdo).

1. El Consentimiento Contractual

El consentimiento constituye el **acuerdo de voluntades manifestado por las partes**. A tal efecto, resulta imperativo establecer una distinción dogmática entre la voluntad interna de un sujeto y la voluntad finalmente expresada o declarada al otro contratante.

Ad exemplum: Si Manuela manifiesta su conformidad con un precio durante una negociación (voluntad expresada), pero internamente subordina su aceptación a una condición que no comunica (voluntad interna, v. gr., el pago a plazos), la discrepancia puede generar problemas en la formación del consentimiento.

1.1 Capacidad Para Prestar Consentimiento Válido

Si bien es cierto que, en términos amplios, cualquier sujeto puede manifestar su voluntad, el art. 1263 C.C. establece qué colectivos no pueden prestar un consentimiento que sea válido y eficaz a efectos contractuales, salvo en aquellos negocios que la ley les permita realizar (v. gr., la compra de un billete de autobús o un helado).

Los sujetos afectados son:

- Los menores no emancipados.
- Los que tienen su capacidad modificada judicialmente, en los términos establecidos en la sentencia correspondiente (v. gr., una persona con discapacidad intelectual severa para la firma de una compraventa).

A estas prohibiciones genéricas, deben sumarse las prohibiciones específicas determinadas legalmente para casos concretos (v. gr., la prohibición de comprar fichas de póker a un ludópata sentenciado).

2. El Autocontrato

El autocontrato se configura como aquel supuesto en el que una persona establece un vínculo jurídico consigo misma, actuando simultáneamente en dos posiciones contractuales distintas.

Ejemplo Canónico

Pedro, representante de Antonio, compra para sí (como comprador) la finca que Antonio le ha encomendado vender (como vendedor, a través de su representante). En este caso, la misma persona (Pedro) realiza el contrato manifestando una doble voluntad.

Régimen Jurídico

Conviene precisar que el autocontrato es una figura válida que despliega efectos plenos para terceros, salvo que exista colisión de intereses o prohibición expresa.

3. El Objeto Contractual Y Sus Requisitos

El objeto es la materia del contrato, es decir, la cosa o el servicio sobre el que recae el interés de los contratantes (v. gr., una casa, un coche, o cien kilos de manzanas).

El objeto debe reunir una triple condición: posibilidad, licitud y determinación (o determinabilidad).

3.1 Requisito De La Posibilidad

La exigencia de posibilidad implica que el objeto debe ser real. El **art. 1272 C.C.** establece la prohibición de que sean objeto de contrato las cosas imposibles (v. gr., un rayo de sol).

Imposibilidad Parcial: Si la imposibilidad afecta solo a una parte de la prestación, el contrato será ineficaz en cuanto a esa parte imposible, manteniéndose su validez sobre la porción posible (v. gr., un contrato que incluye la transmisión de cincuenta coches y una estrella fugaz).

Cosas Futuras: El **art. 1271 C.C.** permite el comercio sobre cosas futuras, entendiéndose por tales aquellas que, aunque no existan al tiempo de la perfección del contrato, pueden existir según el curso normal de los acontecimientos (frase clave).

Ejemplos Doctrinales: La venta por Juan Antonio a Quique de la cosecha de vino del próximo año; la venta de chorizos de cerdos aún no sacrificados.

3.2 Requisito De La Licitud

El objeto debe ser lícito o legal. La licitud se modula en función de la naturaleza de la prestación:

- **Para las Cosas:** Se exige que no estén fuera del comercio de los hombres.
- **Para los Servicios:** Se exige que no sean contrarios a las leyes y a las buenas costumbres.

Ejemplos de Illicitud: La contratación de un asesinato o la compraventa clandestina de órganos.

4. Requisito De La Determinación Y La Causa

4.1 Requisito De La Determinación

El objeto debe ser **determinado o determinable**.

Determinado: La cosa queda concretamente identificada (v. gr., "te vendo mi caballo" o "te vendo manzanas golden"). Nótese que el **art. 1273 C.C.** establece que la no determinación de la cantidad no invalidará el contrato, siempre que sea posible su posterior concreción. La jurisprudencia ha considerado como objetos determinados "manzanas golden" sin cantidad exacta, o "un caballo".

Determinable: El objeto no está plenamente determinado al tiempo de la perfección, pero es susceptible de serlo sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes.

Ejemplo: Contratar naranjas de una finca, cuya cantidad se determinará cuando se pueda estimar la producción futura de la misma.

4.2 La Causa

La causa se define teleológicamente, entendiéndose como el **porqué se hace el contrato**; el motivo jurídico que justifica la obligación. La causa debe ser lícita y moral.

La doctrina establece que todo acto contractual, incluso los gratuitos, se realiza por una causa:

- Una donación se realiza por el **animus donandi** (v. gr., el amor a la nieta).
- Una compraventa se realiza por motivos económicos o de utilidad (v. gr., necesidad laboral o mera afición).

Con todo, el principal interés en la causa radica en sus posibles vicios (falsedad o ilicitud), cuestión que excede el marco del presente análisis introductorio.

5. La Forma: Requisito No Esencial Pero Imprescindible

Conviene reiterar que la forma no está incluida entre los elementos esenciales del **art. 1261 C.C.**; sin embargo, se erige en **requisito principal** en algunos contratos de manera ad solemnitatem.

La forma es la manera de externalizar la voluntad (v. gr., apretón de manos, firma, llamada telefónica). El sistema español se rige por el **principio de libertad de forma** (o espiritualidad). Sin embargo, la forma puede venir impuesta por diversas fuentes:

- **Imposición Legal (art. 1280 C.C. *inter alia*)**: La ley exige una forma determinada para ciertos actos, frecuentemente el **documento público** (escritura pública):
- Actos y contratos que tengan por objeto la **creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles** (v. gr., una compraventa).
- Arrendamientos de bienes inmuebles por **seis o más años** (siempre que perjudiquen a terceros).
- Las **capitulaciones matrimoniales** y sus modificaciones; la **cesión, repudiación y renuncia de derechos hereditarios o de la sociedad conyugal**.
- El poder para **contraer matrimonio**; el **poder general para pleitos** y los poderes especiales que deban presentarse en juicio.
- La **cesión de acciones y derechos** procedentes de un acto consignado en escritura pública.
- **Leyes Especiales**: Existen numerosas leyes especiales que imponen una forma determinada para ciertos contratos.
- **La Voluntad de las Partes**: Los propios contratantes pueden pactar que la observancia de una determinada forma (v. gr., escritura pública) será un requisito para la eficacia o exigibilidad del contrato, aun cuando la ley no la imponga.

5.1 Elementos Esenciales Del Contrato Y Requisitos

| Elemento Esencial | Concepto (Art. 1261 C.C.) | Requisitos Determinantes |
|-----------------------|--|---|
| Consentimiento | Acuerdo de voluntades entre las partes. | Separación Voluntad Interna / Expresada; Capacidad Válida (Art. 1263 C.C.). |
| Objeto | Materia cierta sobre la que recae el contrato. | Posibilidad (no cosas imposibles); Licitud (no fuera del comercio); Determinación (o determinable). |
| Causa | Fin o razón de la obligación que se establece. | Lícita y Moral (el porqué del contrato). |

5.2 Tipos de forma según su fuente

| Fuente Impositiva | Naturaleza del Requisito | Articulación (Ejemplo) | Legal |
|---------------------------------|--|--|-------|
| Legal (Código Civil) | Documento Público (ad solemnitatem). | Art. 1280 C.C. (Derechos Reales Inmuebles, Arrendamientos > 6 años). | |
| Legal (Leyes Especiales) | Forma determinada (v. gr., registro, inscripción). | Disposiciones especiales. | |
| Voluntad de las Partes | Pacto (condicionamiento de la eficacia). | Autonomía Privada. | |

Tema 4: Vicios De Los Elementos Esenciales

La adecuada formación del contrato requiere que la voluntad de los contratantes se haya prestado de forma consciente y libre. El art. 1265 C.C. establece de manera taxativa que el consentimiento será nulo cuando haya sido prestado por error, violencia, intimidación o dolo.

1. El Error Como Vicio De La Voluntad

El error se define como la falsa representación mental de la realidad que afecta al proceso formativo del querer interno del contratante. El sujeto consiente sobre la base de una creencia que, a posteriori, se revela incierta.

Para que el error sea considerado un vicio relevante que vicie el consentimiento, es necesario que este recaiga sobre un elemento esencial del contrato o que afecte a una circunstancia de suficiente trascendencia para considerarse la base del negocio.

A. Errores Que Invalidan El Contrato (Art. 1266 C.C.)

El art. 1266 C.C. delimita los dos supuestos de error que invalidan el contrato:

Error Sobre La Sustancia O Cualidades

Afecta a la esencia misma de la cosa que es objeto del contrato.

Ejemplo Doctrinal: Creer que se adquiere un trofeo de ciervo cuando en realidad es de gamo.

Error Sobre La Persona

Invalida el contrato solo cuando la consideración de la persona o de sus cualidades haya sido la causa principal o esencial del consentimiento. Si la equivocación no afecta al negocio, el contrato no se invalidará.

Ejemplo Crítico: Creer contratar una obra con un promotor cuando en realidad es un abogado, si la falta de cualificación profesional (promotor) impide el cumplimiento de las expectativas.

B. Errores Que NO Invalidan El Contrato

El Código Civil excluye de la invalidez otros errores que, por su naturaleza, se consideran subsanables o irrelevantes para la estructura causal del negocio:

- **Error de Cálculo:** Se refiere a equivocaciones aritméticas. La consecuencia es su corrección, no la invalidez del contrato.
- **Error sobre los Motivos:** Recae sobre los pensamientos internos o subjetivos que no han sido integrados en el contrato como causa. Debe distinguirse del error en la causa, que sí se proyecta sobre el negocio.
- **Error sobre el Valor:** Dada la presunción de determinación del valor de las cosas, solo podría operar cuando existan datos erróneos (v. gr., en acciones) que induzcan al error, frecuentemente vinculado a un posible dolo (error de cálculo intencionado).
- **Error sobre Cantidad, Peso o Extensión:** Son errores considerados fácilmente subsanables (v. gr., comprar 150 kg de manzanas siendo 140 kg).

2. Tipos Específicos De Error Y Figuras Afines

Error en el Negocio: Se produce cuando las partes han prestado su consentimiento creyendo celebrar negocios jurídicos diferentes (v. gr., una parte cree vender y la otra cree alquilar una finca). El consentimiento recae sobre causas distintas.

Error sobre la Existencia del Objeto: Implica la venta de algo que ya no existe o se ha destruido, lo que determina la falta de objeto como elemento esencial (art. 1261 C.C.).

C. Figuras Afines Al Error

Conviene diferenciar el error invalidante de dos figuras cercanas:

Error Obstáutivo

La voluntad interna se ha formado libremente, pero existe una discrepancia no querida entre lo que se piensa y la forma de manifestarlo (declaración).

Ejemplo Canónico: Un sujeto se rasca la cabeza en una subasta y el speaker lo interpreta como una apuesta.

Error De Hecho O De Derecho

Error de Hecho: Recae sobre las circunstancias fácticas del negocio (v. gr., el peso real de un vehículo).

Error de Derecho: Recae sobre el desconocimiento o falso conocimiento de una norma legal (v. gr., desconocer las tasas de compra de un coche o creer que una modificación mecánica está permitida).

3. Vicios De La Declaración: Reserva Mental Y Declaración Sin Seriedad

Estas figuras, consideradas vicios de la declaración, suponen una diferencia consciente entre lo que se piensa y lo que se declara:

- **Reserva Mental:** La discrepancia es consciente y la declaración es seria.
- **Declaración sin Seriedad (locandi Causa):** La discrepancia es consciente, pero la declaración no es seria (v. gr., una broma entre amigos).

3.1 Violencia E Intimidación (Art. 1267 C.C.)

La violencia e intimidación vician el consentimiento al anular la libertad con la que debe formarse la voluntad contractual.

4. Violencia, Intimidación Y Dolo

A. La Violencia

Hay violencia cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible (art. 1267.I C.C.), es decir, una coacción física no evitable que determina la firma. El concepto abarca:

Coacción Absoluta

Fuerza material que dirige la mano del sujeto para la firma del documento.

Coacción Relativa (Psíquica)

Fuerza que, si bien no es material, anula gran parte de la voluntad.

B. La Intimidación

La intimidación requiere la concurrencia de dos elementos esenciales (amenaza + temor):

La Amenaza: Anuncio de un mal inminente y grave. La gravedad e inminencia son valoraciones casuísticas (v. gr., mostrar una foto de un secuestro o apuntar a un allegado).

El Temor Creado: El temor debe ser racional y fundado. Su apreciación debe tener en cuenta la edad y la condición de la persona (v. gr., la diferencia entre el temor de un niño de cinco años y el de un adulto de veinticinco).

El Código Civil exige que la amenaza recaiga sobre la persona del contratante, sus bienes, su cónyuge y sus bienes, descendientes o ascendientes (art. 1267.II C.C.). Con todo, la jurisprudencia ha extendido la protección a otros allegados, como hermanos o amigos íntimos, corrigiendo el texto legal.

4.1 El Dolo

El dolo se define en el art. 1269 C.C. como la existencia de palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes que inducen al otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho. El dolo implica una conducta fraudulenta o engañosa.

5. Tipología Del Dolo Y Vicios De La Causa

A. Tipología Del Dolo

La doctrina distingue entre:

Dolo Grave

Recae sobre las circunstancias esenciales del contrato. Su consecuencia es la anulabilidad del negocio.

Ejemplo Doctrinal:
El vendedor afirma que el coche tiene 150 caballos de potencia cuando solo tiene 70.

Dolo Incidental

Recae sobre elementos no esenciales o secundarios del contrato. Solo obliga al que lo empleó a indemnizar por los daños y perjuicios, sin anular el contrato.

Ejemplo Doctrinal:
Afirmar que los retrovisores son de buena calidad cuando son de plástico.

Dolo Omisivo

La moderna doctrina incluye el dolo omisivo, que se da cuando una de las partes omite intencionalmente información relevante para la otra parte.

Dolus Bonus

Esta figura, procedente del Derecho Romano, se refiere a las maniobras toleradas en el tráfico comercial dirigidas a ensalzar el producto, consideradas "vender bien" (v. gr., un dependiente que afirma que unos calcetines son comodísimos y fantásticos).

Ausencia de Lesión: El art. 1300 C.C. permite la anulación de un contrato viciado por dolo aun sin que haya existido lesión o daño patrimonial para las partes.

6. Vicios De La Causa

La causa debe ser lícita y verdadera. Los vicios que afectan a la causa provocan la nulidad radical del negocio.

| Vicio de la Causa | Consecuencia Legal | Presupuesto Fáctico |
|--------------------------|--|---|
| Causa Inexistente | Nulidad Radical (falta de elemento esencial, art. 1261 C.C.) | Ausencia total de causa de intercambio (v. gr., Benito afirma haber recibido el dinero de Antonio con anterioridad, no siendo cierto, por lo que no hay causa de compraventa) |
| Causa Falsa | Nulidad del Contrato (si no se prueba su fundamento en otra causa verdadera) | Se simula un negocio queriendo otro. La causa expresada es falsa (v. gr., se encubre una donación mediante una compraventa) |
| Causa Ilícita | Nulidad del Negocio (la causa se opone a la ley o a la moral) | El motivo del negocio es ilegal o inmoral (v. gr., comprar menores para prostituirlos) |

6.1 Vicios Del Consentimiento Y Declaración

| Vicio / Causa de Invalidz | Fundamento de la Nulidad (Art. 1265 C.C.) | Efecto Jurídico Principal |
|---------------------------|---|---|
| Error | Falsa representación de la realidad | Anulabilidad (si recae sobre sustancia o persona, art. 1266 C.C.) |
| Violencia | Fuerza física irresistible | Anulabilidad |
| Intimidación | Amenaza de mal inminente y grave | Anulabilidad |
| Dolo | Maquinaciones insidiosas que inducen al error | Anulabilidad (si es grave, art. 1269 C.C.) |

6.3 Dolo Y Causa: Elementos Clave Para El Examen

| Concepto | Definición Clave | Relevancia |
|--------------------------------|--|---|
| Dolo Grave | Recae sobre Circunstancias Esenciales (Anulabilidad) | Causa principal del contrato |
| Dolo Incidental | Recae sobre Circunstancias Secundarias | Solo da lugar a Indemnización (sin Anulabilidad) |
| Error sobre los Motivos | Pensamientos Subjetivos no integrados en el contrato | No invalida el contrato |
| Causa Falsa | Encubrimiento de una Causa Verdadera (Simulación) | Nulidad (salvo que la verdadera sea lícita y se pruebe) |

Tema 5: Formación Del Contrato I

Con la expresión formación del contrato se engloban, en sentido amplio, todos los actos que preceden, o pueden preceder, a la perfección de un acuerdo de voluntades y que se llevan a cabo con esa específica finalidad. Es conveniente precisar que la relevancia de este proceso formativo se manifiesta, principalmente, en aquellos negocios jurídicos de notoria importancia económica o de considerable complejidad, donde la simple coincidencia de una oferta y una aceptación no agota la fase prenegocial.

- Ejemplos paradigmáticos incluyen la adquisición de participaciones accionariales en corporaciones multinacionales, los contratos de adjudicación de obra pública o las compraventas de armamento, en los que es consustancial el intercambio de posturas y opiniones antes del definitivo acuerdo.

1. Concepto Y Alcance De La Formación Del Contrato

1.1 Los Tratos Preliminares: Naturaleza Y Régimen De Responsabilidad

Se designan como tratos preliminares las negociaciones y conversaciones que preceden a la perfección del contrato. A este respecto, es menester afirmar que, como principio general, **los tratos preliminares no vinculan a las partes**. Dicha aseveración, que encuentra respaldo en la jurisprudencia, resulta lógica: si la mera negociación generase una vinculación per se, se desnaturalizaría el proceso negociador, convirtiendo cada acto previo en un compromiso contractual.

Con todo, la ruptura de las negociaciones no es absolutamente impune. Si bien la regla es la no vinculación, existe una excepción fundamental en aquellos supuestos en los que la interrupción de las negociaciones por una de las partes se produce de forma injustificada, frustrando la confianza generada en la otra parte sobre la inminente conclusión del contrato.

Esta confianza legítimamente generada es el fundamento de la denominada **responsabilidad precontractual o culpa in contrahendo**. Dicha responsabilidad se configura como una obligación de indemnizar los gastos y perjuicios efectivamente ocasionados a la otra parte que, fiándose de la seriedad y el buen curso de las negociaciones, realizó desembolsos o adoptó medidas en previsión de la futura formalización del contrato.

1.2 Esquema De Tratos Preliminares Y Responsabilidad

| Elemento | Regla General | Excepción (Responsabilidad Precontractual) |
|--------------------|--------------------------------|---|
| Vinculación | No vinculan (Non vincunt) | Sí, si se frustra la confianza |
| Ruptura | Libre y sin consecuencias | Injustificada y contraria a la buena fe |
| Efecto | Extinción de las negociaciones | Deber de indemnizar los gastos causados |
| Plazo de Exigencia | — | Un año |

Nótese que **lo indemnizable no es el lucro cesante** (los beneficios esperados del contrato proyectado), sino **el daño emergente** (los gastos y costes reales en que se incurrió por la confianza generada). El plazo para exigir esta responsabilidad se extiende a un año.

Ejemplo paradigmático: El caso del empleado al que se le propone un traslado con ascenso a otra ciudad. El trabajador acepta, realiza gestiones de mudanza, alquiler de vivienda y matriculación escolar para sus hijos. Si la empresa rescinde la oferta de forma unilateral e injustificada, se habrá vulnerado la confianza generada. El empleado podrá exigir la indemnización de los gastos ocasionados por estas gestiones (alquiler, transporte, mudanza, etc.), aunque no se hubiese formalizado un contrato.

2. Elementos Esenciales Del Perfeccionamiento

La formación normal y canónica de un contrato se sustenta en dos pilares ineludibles, conforme a lo dispuesto en el art. 1262 del Código Civil (CC): la oferta y la aceptación. El consentimiento contractual se formaliza, en rigor, con el concurso de ambas, que recaen sobre la cosa o la causa que conforma el objeto del contrato.

La Oferta

La oferta se define como una declaración de voluntad emitida por un sujeto y dirigida a otro u otros, que contiene una propuesta de celebración de un determinado contrato.

- **Contenido:** Debe ser clara y completa
- **Caducidad:** Puede estar sometida a un plazo temporal
- **Revocabilidad:** Es revocable hasta que sea aceptada
- **Forma:** No exige forma ad solemnitatem
- **Destinatario:** Puede dirigirse a persona determinada o generalidad

La Aceptación

La aceptación es la declaración de voluntad que emite el destinatario de la oferta, manifestando su conformidad con ella.

- **Contenido:** Debe ser pura y simple
- **Forma:** Puede ser expresa o tácita
- **Revocabilidad:** Es revocable si llega antes que la aceptación
- **Modificación:** Si se modifica, se convierte en contraoferta

2.1 Momento Y Lugar De Perfección Del Contrato

La determinación del momento y el lugar en que se perfecciona el contrato adquiere una importancia capital cuando la oferta y la aceptación se emiten en instantes o en localizaciones distintas.

Momento de Perfección: Este instante define, a priori, el límite temporal hasta el cual tanto el oferente como el aceptante conservan la facultad de revocar sus respectivas declaraciones de voluntad.

Lugar de Perfección: En términos generales, el lugar de perfección se establece, por ficción legal, en el sitio donde se hizo la oferta (donde se encontraba el oferente al realizarla).

3. El Precontrato (Promesa De Contrato)

El precontrato (o promesa de contrato) se interpone, sistemáticamente, entre la fase de tratos preliminares y la definitiva formalización del contrato. Es un contrato cuyo objeto específico es la celebración de otro contrato futuro.

El precontrato debe contener, necesariamente, el proyecto o las leyes de bases del contrato definitivo.

A diferencia de los tratos preliminares, el precontrato sí genera una vinculación para las partes, si bien no de forma inmediata. La principal consecuencia jurídica que emana del precontrato es el reconocimiento de la facultad de exigirse mutuamente, en el futuro, el cumplimiento y la formalización del contrato proyectado, tal como se había pactado previamente.

Distinción Con Tratos Preliminares

Los tratos preliminares no vinculan; el precontrato sí, pues genera la facultad de exigir el contrato definitivo.

Distinción Con Contrato Definitivo

En el precontrato, las partes aún no están en la fase de ejecución, sino que se reconoce una facultad para exigirla más adelante.



3.1 La Promesa De Comprar O Vender

El art. 1451 del CC aborda de forma específica las promesas de comprar o vender, y es una aplicación directa del régimen general del precontrato. Este precepto establece que, si existe una promesa de esta índole con mutua conformidad en la cosa y en el precio, podrá exigirse el cumplimiento del contrato de compraventa por cualquiera de las partes.

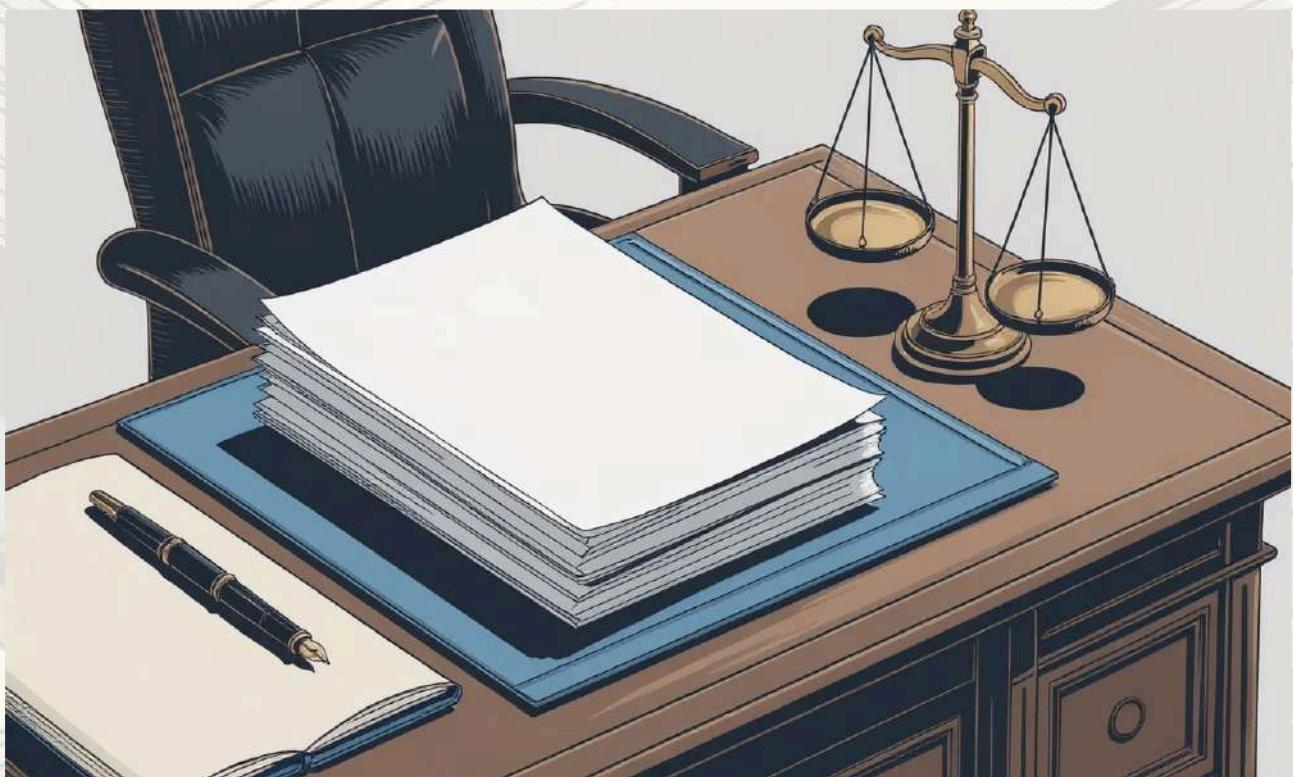
Efecto Fundamental: Si se incumple la promesa, y la parte perjudicada ha realizado gastos fundados en la confianza generada por el precontrato, esta podrá exigir una indemnización que cubra dichos gastos.

| Fase | Actos Típicos | Naturaleza de la Vinculación | Consecuencia Jurídica Relevante |
|----------------------|--|--|--|
| 1. Preliminar | Negociaciones, ofertas sin aceptación | No vinculación | Possible responsabilidad precontractual (culpa in contrahendo) por ruptura injustificada |
| 2. Promesa | Firma del Precontrato (p. ej., art. 1451 CC) | Vinculación diferida (facultad de exigir el contrato) | Exigencia del cumplimiento del contrato proyectado y/o indemnización de daños por incumplimiento |
| 3. Perfección | Concurso de Oferta y Aceptación (art. 1262 CC) | Vinculación definitiva y plena (nacimiento del contrato) | Cumplimiento específico o resolución contractual y subsiguiente indemnización |

Tema 6: Formación Del Contrato II

El **contrato de opción** es una modalidad del precontrato por la cual una de las partes confiere a la otra la **facultad de decidir unilateralmente** la eficacia y puesta en vigor de un contrato proyectado y determinado.

- **Naturaleza:** Se concibe como una promesa unilateral de venta (o compra), donde el consentimiento de la parte optante resulta ser el elemento decisivo para la perfección del negocio definitivo.
- **Contenido y Efectos:** El titular de la opción (el optante) adquiere el derecho, durante un plazo estipulado, a exigir el cumplimiento del contrato en ciernes (por ejemplo, la compra de una finca o de un jugador). El concedente de la opción, por su parte, queda obligado a mantener la oferta y no puede realizar actos que frustren o impidan la futura celebración del contrato si el optante decide ejercer su derecho.
- **Transmisibilidad:** El contrato de opción es transmisible, si bien se requiere el consentimiento del oferente para ello.



1. La Publicidad Comercial Y El Contrato Por Adhesión

1.1 La Publicidad Comercial

En el Derecho moderno, la **publicidad comercial** se erige como un mecanismo de promoción de productos y marcas. Su función primaria es la de reclamo o invitación a contratar, lo que se conoce en términos jurídicos como *invitatio ad offerendum* (invitación a formular ofertas), sin ser necesariamente una oferta contractual en sí misma.



- **Dificultad de Delimitación:** La complejidad reside en discernir si un acto publicitario es una mera *invitatio* o si, por el contrario, constituye una **oferta contractual válida** dirigida a un público indeterminado, cuya aceptación bastaría para perfeccionar el contrato.
- **Criterio Determinante:** La calificación dependerá del análisis casuístico del anuncio, centrándose en la **intención** y en si el contenido de la publicidad genera en el destinatario una **falsa creencia** de que está ante una oferta en firme.

1.2 El Contrato Por Adhesión

El **contrato por adhesión** es aquel cuyo contenido y clausulado ha sido **diseñado y redactado unilateralmente** por una de las partes (normalmente, una empresa o gran corporación), quedando la otra parte (el adherente) en la única posición de aceptarlo o rechazarlo en su totalidad, sin posibilidad de negociar o proponer modificaciones.

- **Riesgo Jurídico:** La falta de negociación atenta contra el principio de **igualdad de las partes** en el momento de contratar. La preocupación jurídica reside en la posible inclusión de cláusulas ocultas o gravosas en la "letra pequeña" del contrato.
- **Ejemplo Clásico:** La compra de un billete de transporte (autobús, tren, avión), donde el consumidor solo puede adherirse a las condiciones preestablecidas por la compañía, sin margen de negociación.

2. Protección Del Consumidor Y Usuario

Ley De Condiciones Generales De La Contratación (LCGC)

Regula la incorporación, interpretación y control de las cláusulas predispuestas.

Ley General Para La Defensa De Los Consumidores Y Usuarios (LGDCU)

Establece el régimen de las cláusulas abusivas y define el concepto de consumidor.

2.1 Protección Del Consumidor: Leyes Fundamentales

La necesidad de proteger a la parte débil en el contrato por adhesión ha cristalizado en un doble sistema normativo:

- **Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC):** Regula la incorporación, interpretación y control de las cláusulas predispuestas.
- **Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU):** Establece el régimen de las cláusulas abusivas y define el concepto de consumidor.



2.2. Concepto de Consumidor y Usuario

El régimen especial de protección frente a las cláusulas abusivas de la LGDCU está reservado **únicamente a los consumidores y usuarios.**

- **Persona Física:** Es consumidor toda persona física que actúa en un ámbito **ajeno a su actividad comercial, profesional o de oficio.**
- **Persona Jurídica:** También son consumidores las personas jurídicas que actúen **sin ánimo de lucro** en ámbitos ajenos a su actividad principal.
- **Criterio Determinante:** La clave para la aplicación del régimen protector es que el sujeto actúe en un **ámbito que no le es propio** o que conoce solo vagamente. Un directivo de una aerolínea que compra un billete de avión no es consumidor a estos efectos, pues actúa dentro de su ámbito de conocimiento, a diferencia de un bombero que compra el mismo billete. La protección se centra en la relación entre grandes corporaciones (multinacionales) y personas físicas, especialmente en contratos de alto riesgo no explicados (p. ej., productos bancarios)

3. Regulación Específica De Las Cláusulas

3.1 Protección Frente A Condiciones Generales De La Contratación

Las **condiciones generales de la contratación** son cláusulas con las siguientes características:

| 01 | 02 | 03 | 04 |
|---|--|---|---|
| Contractualidad Son parte de un contrato. | Predisposición Han sido redactadas previamente por una de las partes (el predisponente). | Imposición Unilateral Su incorporación al contrato es impuesta por el predisponente, sin negociación posible. | Uniformidad Han sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos . |

Estas condiciones se sobreentienden adheridas en contratos masivos, como el billete de autobús. La LCGC permite la **nulidad** de una condición general de la contratación si esta resulta **perjudicial** para el adherente, permitiendo la eliminación de dicha cláusula del contrato. Existe un **Registro Público** donde constan estas condiciones.

3.2 Protección Frente A Cláusulas Abusivas

La protección frente a **cláusulas abusivas** se desarrolla en el marco de la LGDCU y es aplicable exclusivamente a los consumidores y usuarios.

El art. 82.1 LGDCU establece un concepto amplio: se consideran abusivas todas las estipulaciones **no negociadas individualmente** y aquellas **prácticas no consentidas expresamente** que causen un perjuicio al consumidor.

Para evitar la abstracción, el art. 82.4 LGDCU puntuiza y delimita de forma tasada una serie de supuestos en los que las cláusulas se considerarán **abusivas en todo caso**, sin lugar a dudas.

- Efecto de la Abusividad:** Si una cláusula es catalogada como abusiva, será **nula de pleno derecho** y se tendrá por no puesta en el contrato.

Tema 7: Interpretación Del Contrato

La **interpretación del contrato** se define como la actividad dirigida a la determinación del sentido de una declaración o comportamiento negocial, así como de sus efectos y consecuencias jurídicas, que debe llevarse a cabo en conformidad con unas reglas jurídicas predispuestas.

Interpretar un contrato implica desentrañar el significado que las partes han querido conferir a su acuerdo. El sentido de una expresión debe contextualizarse: la misma frase puede tener consecuencias totalmente distintas en un contexto amigable que en un contexto de amenaza.

1. Interpretación Objetiva vs. Subjetiva

En la interpretación de los contratos, el juez puede acudir a dos criterios principales:

1. **Interpretación Objetiva:** Se atiende al sentido que la declaración contractual tiene en el **tráfico jurídico** y en el contexto general, presumiendo la buena fe de los contratantes. En el Derecho moderno, esta interpretación adquiere mayor relevancia, dado que los contratos tienden a estipularse con mayor detalle, haciendo la objetiva suficiente para entender las intenciones.
2. **Interpretación Subjetiva:** En los casos en que la interpretación objetiva no resulta suficiente, se busca la **voluntad real**, que ha de ser la **intención común** de los contratantes, no la voluntad individual de cada parte.

2. La Interpretación Subjetiva: Voluntad Común Y Medios Hermenéuticos

La interpretación subjetiva se auxilia de diversos **medios hermenéuticos** para desvelar la intención común.

2.1 El Principio de la Literalidad y sus Límites

El legislador establece una presunción *iuris tantum* de que, si la declaración contractual es clara, en ella se contiene la intención común de las partes.

- **Regla de la Literalidad (Art. 1281, párr. 1.º, CC):** Si los términos de un contrato son **claros** y no albergan dudas sobre la intención de los contratantes, se atenderá al **sentido literal** de sus cláusulas. Este principio se sintetiza en la máxima *In claris non fit interpretatio*.
- **Límite a la Literalidad (Art. 1281, párr. 2.º, CC):** No obstante, si las palabras **parecieren contrarias a la intención evidente** de los contratantes, prevalecerá la **intención** sobre el sentido literal de aquellas. Es decir, ante una claridad gramatical discordante con la voluntad evidente, se primará la evidencia.

La **evidencia** de la intención puede surgir del propio contexto contractual, de alguna cláusula destacada del mismo, o de los **actos** de quienes contratan.

2.2. El Canon Hermenéutico de la Totalidad

El **canon de la totalidad** se recoge en el art. 1285 CC, que establece que las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del **conjunto de todas**.

- **Aplicación Práctica:** Este canon impide que una cláusula discordante con el sentido general del acuerdo pueda prevalecer sobre el sentido unánime que se desprende de las demás disposiciones contractuales.

2.3. Reglas Complementarias de la Interpretación

Entre los **artículos 1283 y 1286 CC** se encuentran las reglas complementarias, que entran en juego una vez agotados los esfuerzos para averiguar la intención común de los contratantes.



3. Principios Rectores Y Cierre Del Sistema

3.1 El Principio de la Buena Fe

La **buena fe** es un principio rector que debe imperar no solo en el contrato, sino en la totalidad del proceso negocial: desde los tratos preliminares y el precontrato, hasta la fase de postcontrato y la producción de sus efectos.

- **Fundamento:** La presunción de buena fe proporciona **seguridad jurídica** a la contratación, siendo una pieza clave para probar y sancionar los contratos celebrados con dolo (mala fe).
- **Efecto de la Presunción:** La buena fe provoca que, en principio, **prevalezca la voluntad declarada** (las palabras) sobre la voluntad real (lo que se pensó), ya que se presupone una actuación correcta de las partes.

3.2. El Artículo 1289 CC: Cierre de la Interpretación

El art. 1289 CC cierra el sistema de normas interpretativas con un sentido claramente **subsidiario** respecto a las examinadas, enfrentándose al problema de las **declaraciones ininteligibles**. Distingue dos escenarios:

1. **Dudas sobre Circunstancias Accidentales:** Si las dudas versan sobre circunstancias accidentales (no esenciales):
 - Si el contrato es **gratuito**, se resolverán en favor de la **menor transmisión de derechos e intereses**.
 - Si el contrato es **oneroso**, se resolverán en favor de la **mayor reciprocidad de intereses**.
2. **Dudas sobre el Objeto Principal:** Si las dudas son irresolubles y recaen sobre el objeto principal o la finalidad esencial del acuerdo, el contrato será **nulo**, al no poderse conocer cuál fue la intención o voluntad fundamental de los contratantes.

4. El Art. 1289 CC: Cierre Subsidiario

| Tipo de Duda Irresoluble | Tipo de Contrato | Regla de Resolución | Efecto Final |
|-------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|
| Circunstancias Accidentales | Gratuito | Menor transmisión de derechos. | Validez. |
| Circunstancias Accidentales | Oneroso | Mayor reciprocidad de intereses. | Validez. |
| Objeto Principal / Finalidad | Cualquiera | Imposibilidad de averiguar la intención. | Nulidad del Contrato. |



Tema 8: Efectos Del Contrato

El principio fundamental que rige los efectos del contrato se encuentra consagrado en el **art. 1091 del Código Civil (CC)**, que establece categóricamente: "Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes".

Esta máxima confiere al acuerdo un valor normativo en el ámbito privado, dando origen al concepto de "Lex Privata". La *Lex Privata* es el auto-atamiento o sujeción privada que surge entre los contratantes, implicando que el cumplimiento de lo pactado adquiere la máxima obligatoriedad legalmente concedida.

1. Integración Del Contrato

La **integración del contrato** es la función por la cual la *Lex Privata* penetra y conforma plenamente el contenido de la obligación. Implica incorporar al contenido contractual no solo lo expresamente pactado, sino también aquellas consecuencias que, aunque no explícitas, se derivan de la ley, el uso y la buena fe.

2. El Principio De Relatividad De Los Efectos Contractuales

2.1 Regla General

El principio de **relatividad del efecto del contrato** se sustenta en el **art. 1257, párrafo 1.^º, CC**, que preceptúa que "Los contratos sólo producen efecto **entre las partes que los otorgan y sus herederos**".

- **Matización Legal:** El mismo precepto matiza la regla general al añadir que los efectos no alcanzarán a los herederos si los derechos y obligaciones derivados del contrato no fueran transmisibles por su naturaleza o por disposición legal.

2.2 La Eficacia Indirecta O Ante Terceros

El principio de relatividad no significa que el contrato sea un hecho aislado, sino que causa efecto ante todos (*eficacia indirecta*). Un contrato válido y existente entra a formar parte de una realidad jurídica global que no puede ser ignorada por terceros.

- **Eficacia para Terceros:** Aunque el contrato no obliga a los terceros, sí es un hecho que les afecta y que no pueden desconocer. Por ejemplo, en una compraventa, la adquisición de la propiedad por el comprador obliga a los terceros a abstenerse de cualquier acción que pretenda un derecho sobre el bien enajenado, reconociendo la nueva situación jurídica creada entre las partes.

3. Contratos Y Estipulaciones En Relación Con Terceros

3.1 El Contrato En Favor De Tercero

El contrato en favor de tercero es aquel en el que los contratantes (otorgantes) pactan una **prestación** a cargo de una o de ambas partes, pero a favor de una tercera persona (el beneficiario) que no ha intervenido en su celebración.

Sujetos

Los contratantes se llaman **promitente** (quien se obliga a realizar la prestación) y **estipulante** (aquel ante quien se obliga el promitente). El **tercero** es el beneficiario.

Distinción Clave

Se debe distinguir entre el **contrato en favor de tercero** (cuando la totalidad del contrato pivota en torno a la prestación al tercero) y la **estipulación en favor de tercero** (cuando solo una o varias cláusulas del contrato contienen una prestación a favor del tercero, pero la obligación principal se mantiene entre el promitente y el estipulante).

Posición Del Tercero

El tercero, a pesar de ser el beneficiario, no es parte del contrato. Por lo tanto, no está legitimado para exigir el cumplimiento del contrato en su integridad, sino únicamente la realización de la prestación que se ha estipulado a su favor.

3.2 El Contrato En Daño De Tercero

El **contrato en daño de tercero** se erige como una excepción al principio de eficacia relativa. Es un contrato que tiene como finalidad o consecuencia directa **perjudicar a una persona** que no es parte en él.

- **Causa Ilícita:** El perjuicio a un tercero convierte el acto en **ilícito**.
- **Ejemplo Típico:** El contrato que viola un pacto de exclusividad previamente adquirido con otro sujeto (una discográfica contrata a un artista que ya tenía exclusividad con otra).
- **Efectos y Responsabilidad:** Este acto ilícito genera **responsabilidad extracontractual** de los contratantes, quienes están obligados a **indemnizar** al tercero perjudicado.

3.3 El Contrato A Cargo De Tercero (Promesa De Hecho Ajeno)

El **contrato a cargo de tercero** (también llamado **promesa de hecho ajeno**) es la estipulación por la que una parte (promitente) **se obliga frente a la otra** (estipulante) a que un tercero, cuya voluntad no ha sido tenida en cuenta, se obligará a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

- **Riesgo:** El principal riesgo es que el tercero **no quiera obligarse**.
- **Consecuencia del Incumplimiento:** Si el tercero se niega a cumplir, el promitente (quien hizo la promesa) habrá **incumplido su obligación** frente al estipulante. El promitente deberá, en consecuencia, **indemnizar** a la parte que quedó afectada.

3.4 El Contrato Por Persona A Designar

El **contrato por persona a designar** es un contrato (comúnmente de compraventa) en el que uno de los contratantes (el **estipulante**) se reserva la facultad de nombrar a una **tercera persona** (el **designado**) que, al momento de la celebración, es desconocida, quedando con ella ligada la otra parte (el **promitente**).

- **Naturaleza:** Es un contrato **atípico** en el Derecho español, al carecer de regulación específica.
- **Operativa:** El estipulante puede, en un momento posterior y dentro del plazo fijado, sustituirse por el designado, quien asumirá la posición contractual del estipulante original.

Tema 9: Ineficacia Del Contrato

La **ineficacia del contrato** se produce cuando el negocio jurídico adolece de algún elemento esencial, está viciado o es contrario a una norma de carácter imperativo, lo que conlleva la declaración de su **nulidad, anulabilidad** o, en un régimen de excepcionalidad, su **rescisión**.

1. Inoponibilidad De La Ineficacia

Se debe hacer mención a la **inoponibilidad de la ineficacia** del contrato. Esto significa que la ineficacia de un contrato no puede hacerse valer frente a quien no ha sido parte en el mismo. Dicho de otro modo, la sanción de ineficacia opera *inter partes*, pero no se manifiesta ante terceros ajenos al acuerdo.

2. Nulidad Absoluta (Nulidad De Pleno Derecho)

La **nulidad (o nulidad absoluta)** es la sanción más intensa que puede imponerse a un contrato. Supone que el negocio jurídico carece de los requisitos mínimos para ser considerado como tal, impidiendo su reconocimiento desde el momento mismo de su celebración.

2.1 Causas De Nulidad

Las razones más significativas por las cuales un contrato puede devenir nulo de pleno derecho son:

- **Falta de Elementos Esenciales:** Ausencia de alguno de los elementos esenciales del contrato (consentimiento, objeto, causa o forma *ad solemnitatem*).
- **Ilicitud de Elementos:** Ilicitud del objeto o de la causa, lo que constituye una modalidad de la siguiente causa.
- **Vulneración de la Autonomía de la Voluntad:** Vulneración de los límites que el **art. 1255 CC** impone a la autonomía de la voluntad, a saber: la **Ley** (entendida como norma imperativa), la **Moral** y el **Orden Público**.

2.2. Efectos De La Nulidad

La principal consecuencia de la declaración de nulidad es la restitución recíproca de las cosas y sus frutos, conforme al **art. 1303 CC.**

- **Efecto Restitutorio:** En una compraventa, implica la devolución del objeto (por ejemplo, una casa) por el comprador y la restitución del precio (el dinero) por el vendedor.

Excepciones a la Restitución:

- **Delito Común a Ambas Partes:** Si ambas partes hubieran cometido el delito, ninguna de ellas podrá reclamar el cumplimiento del contrato.
- **Delito Cometido por una Sola Parte:** Si solo una de las partes ha cometido el delito, esta no podrá reclamar el cumplimiento. En cambio, la parte no culpable puede:
 - **Exigir la restitución** de lo que ella ha entregado.
 - **No cumplir** la obligación que le resta.

2.3. Figuras De Conservación

Existen figuras jurídicas tendentes a mitigar el rigor de la nulidad:

- **Conversión del Contrato Nulo:** Ocurre cuando un contrato, nulo por una determinada causa, contiene los requisitos y la forma de **otro contrato válido**. El negocio nulo se **convierte** en este otro para salvar su eficacia.
 - *Conversión Formal:* La nulidad proviene de la forma, pero el contrato es susceptible de ser salvado si ostenta otra forma válida.
 - *Conversión Material:* La nulidad afecta al contenido del contrato.
- **Nulidad Parcial:** Si solo una **cláusula** o estipulación del contrato es nula, el resto del contrato (que es válido) se mantiene, integrando la parte nula con otras estipulaciones o con las normas legales pertinentes, siempre que no afecte a la esencia del acuerdo.

3. Anulabilidad (Nulidad Relativa)

La **anulabilidad** es un tipo de ineficacia contractual que depende del **ejercicio de la acción correspondiente** por parte de la persona legitimada para ello.

3.1. Características De La Anulabilidad

- **Origen:** Se produce por **defectos estructurales de menor entidad** (desde la óptica de los intereses generales) en el negocio, como son los vicios del consentimiento (error, dolo, intimidación o violencia) o los defectos de capacidad de obrar (p. ej., contratos celebrados por menores o incapaces sin el complemento de capacidad necesario).
- **Efectos Provisionales:** El negocio anulable produce todos sus efectos hasta que se declare su ineficacia por sentencia firme. Una vez declarada la ineficacia, la sentencia tiene **efectos retroactivos**, obligando a la devolución de las cosas.
- **Legitimación y Plazo:** Se concibe para la protección de **determinados intereses**; por ello, solo los titulares de estos intereses están facultados para el ejercicio de la acción. El plazo es de **caducidad de cuatro años**.
- **Sanación:** El defecto o vicio puede ser sanado mediante la **confirmación del negocio** por la persona afectada y legitimada para el ejercicio de la acción.

3.2. Consecuencia Común: El Efecto Recuperatorio

La principal consecuencia común de la nulidad y la anulabilidad es el **efecto recuperatorio**, entendido como la **restitución recíproca** del objeto del contrato (la cosa y el precio).

- **Restitución:** Las partes deben entregarse recíprocamente el objeto del contrato.
- **Pérdida de la Cosa:** Si la cosa se ha perdido, se deberá entregar su **valor en el momento en que se perdió**.
- **Frutos e Intereses:** Las partes también deberán entregar los **frutos** que la cosa ha producido y los **intereses** del precio entregado.

4. La Rescisión Del Contrato

La **rescisión** es una medida de ineeficacia de carácter **excepcional y subsidiaria**; solo se podrá acudir a ella cuando no exista otro recurso legal para reparar el perjuicio causado.

4.1. Causas De Rescisión (Art. 1291 CC)

El **art. 1291 CC** enumera de forma taxativa los contratos susceptibles de rescisión:

1. Los que hubieran celebrado los **tutores sin autorización judicial**, siempre que el daño patrimonial sufrido por el pupilo sea **superior a una cuarta parte** del valor de las cosas objeto del contrato.
2. Los celebrados en **representación de los ausentes**, si el daño patrimonial sufrido por el ausente es también **superior a una cuarta parte** del valor de las cosas. *Nótese que estos dos primeros casos se centran en la lesión económica de una parte débil.*
3. Los celebrados **en fraude de acreedores**, cuando estos no puedan cobrar de otro modo lo que se les debe.
4. Los contratos que se refieran a **cosas litigiosas**, cuando hubieran sido celebrados por el demandado sin el conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial.
5. Cualesquiera otros contratos que determine la Ley.

4.2. Efectos Y Plazo

La rescisión también obliga a la **devolución de las cosas objeto del contrato y del precio con sus intereses**.

El plazo para ejercer la acción de rescisión es de **cuatro años**, comenzando a contar según las particularidades de cada caso.

Bloque 2

COMPRAVENTA Y DONACIONES: Nos adentramos en los contratos más elementales

Tema 1: Compraventa I

El contrato de **compraventa** es definido por el **art. 1445 del Código Civil (CC)**, según el cual: "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.**"

1. Caracteres Del Contrato

El contrato de compraventa presenta los siguientes caracteres esenciales:

Consensual

Se **perfecciona por el mero consentimiento** de las partes, sin necesidad de una forma especial (art. 1445 CC).

Precisión sobre la Forma: Si bien el **art. 1280.1 CC** determina que el contrato ha de constar en escritura pública, el **art. 1279 CC** establece que esta escritura es una formalidad cuyo cumplimiento puede compelirse a las partes **una vez que el contrato ya se ha perfeccionado.** Por ende, la forma no es esencial para el consentimiento, sino para la plena eficacia y validez del contrato.

Oneroso

Determina **sacrificios o desplazamientos patrimoniales** para cada una de las partes, es decir, no es gratuito.

Recíproco

Las obligaciones que nacen del contrato **vinculan simultáneamente** a comprador y vendedor.

Comutativo

La obligación principal que asume una parte se considera *ab initio* (desde el inicio) como el **equivalente** de la que la otra a su vez contrae, estableciéndose un intercambio de prestaciones.



2. Capacidad Y Prohibiciones

2.1. Capacidad Para Contratar

La regla general de capacidad para celebrar el contrato de compraventa es la establecida en el **art. 1457 CC**: podrán celebrarlo "todas las personas a quienes el Código Civil autoriza para obligarse," es decir, aquellas con **capacidad jurídica plena**.

- Especialidad Cónyuges:** El **art. 1458 CC** especifica que los cónyuges **pueden venderse bienes recíprocamente** sin restricción alguna, independientemente del régimen económico matrimonial.

2.2. Prohibiciones De Comprar (Art. 1459 CC)

El Código Civil establece taxativamente una serie de **prohibiciones** a fin de evitar conflictos de intereses o abusos de posición. *Nótese que estas prohibiciones operan aunque el sujeto tenga capacidad plena para obligarse.*

- **Tutores y Funciones de Apoyo:** Quienes desempeñen el cargo de tutor o funciones de apoyo no podrán comprar los bienes de la persona o personas a quienes representen.
- **Mandatarios:** No podrán comprar los bienes de cuya **administración o enajenación** estuviesen encargados.
- **Albaceas:** No podrán comprar los bienes confiados a su cargo.

Concepto de Albacea: Persona encargada de hacer cumplir la última voluntad de un difunto y de custodiar sus bienes hasta su reparto entre los herederos.

- **Empleados Públicos:** No podrán comprar los bienes del Estado, de los municipios, de los pueblos y de los establecimientos públicos de cuya **administración** estuvieran encargados.
- **Personal de Justicia:** Los magistrados, jueces, individuos del Ministerio Fiscal, secretarios de Tribunales y Juzgados, y oficiales de Justicia no podrán comprar ni vender los bienes y derechos que estuviesen **en litigio** ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones.



3. Objeto Y Tipos De Compraventa

3.1. El Objeto Contractual

El objeto del contrato de compraventa debe cumplir los requisitos generales de los contratos:

Debe existir de forma actual o futura.

Debe ser cierto y determinado.

Ha de tratarse de una cosa de lícito comercio.

3.2. Compraventa Con Reserva De Dominio

La compraventa civil admite múltiples modalidades. Una de las más destacadas es la **compraventa con reserva de dominio**, en la cual las partes, mediante un pacto expreso, **modifican el efecto traslativo de dominio**, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación por parte del comprador.

- Efecto:** El vendedor conserva el **dominio de la cosa** (la titularidad) hasta que el comprador haya cumplido la obligación de pago pactada (hasta que pague la totalidad del precio).

4. El Precio Y Las Arras

4.1. Determinación Y Caracteres Del Precio

El **precio** en la compraventa debe cumplir lo dispuesto en el art. 1445 CC: ha de ser **cierto**, y consistir en **dinero o signo que lo represente**.

Certidumbre Cuantitativa

El Código Civil **no obliga** a que el precio se determine cuantitativamente en el momento de la celebración del contrato, siendo lícita su determinación posterior.

Fijación Por Tercero

Es **lícito** remitirse al arbitrio de una **persona determinada** para la fijación del precio. Una vez fijado por este tercero, el precio es **obligatorio** para los contratantes.

Justicia Del Precio

El precio **no ha de ser necesariamente justo**. En virtud de la economía liberal, el Código Civil asume que las cosas valen lo que se paga por ellas.

5.2. Las Arras (Señal)

Al perfeccionarse el contrato, el comprador suele entregar una suma de dinero en concepto de **señal**, lo que se conoce como **arras**. Su significado viene determinado por el **art. 1454 CC**:

Función Penalizadora (Arras Penitenciales)

Las arras sirven como un seguro para ambas partes que permite la rescisión del contrato.

- **Si el comprador incumple** (se echa atrás), allanándose a la rescisión, **pierde la cantidad entregada** en concepto de arras.
- **Si el vendedor incumple** (se echa atrás), debe **devolver las arras duplicadas** (la cantidad entregada, más una cantidad igual como penalización).



Tema 2: Compraventa II

El contrato de compraventa, una vez perfeccionado por el mero consentimiento (carácter consensual), da origen al nacimiento de **obligaciones sinalagmáticas** (recíprocas y principales) para ambas partes:

Obligación del Vendedor: Entregar la cosa determinada.

Obligación del Comprador: Pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

1. La Obligación De Entrega (Traspaso Posesorio)

El vendedor está obligado a entregar la cosa en el estado en que se encontraba al perfeccionarse la venta.

- **Frutos:** Si la cosa produce frutos, estos también son objeto del contrato y deben entregarse desde el día en que se perfeccionó la venta.
- **Accesorios:** La obligación de entrega se extiende a los **accesorios**, definidos como aquellos objetos auxiliares o complementarios sin los cuales quedaría frustrada la finalidad traslativa de la venta (p. ej., la documentación necesaria para la circulación de un vehículo).



1.1. Formas De Entrega (*Traditio*)

La cosa se entiende entregada y en poder y posesión del comprador (art. 1462, párr. 1.º, CC) a través de diversas modalidades de *traditio*:

| | | | |
|--|---|---|---|
| Entrega Material O Real Cuando la cosa vendida se pone en <u>poder y posesión</u> del comprador. | Entrega Instrumental O Ficta (Art. 1462, párr. 2.º, CC): El <u>otorgamiento de la escritura pública</u> equivale a la entrega de la cosa, si de la misma no resulta o se deduce lo contrario. | Entrega Simbólica Se da cuando el traspaso de la posesión se simboliza a través de un objeto que la representa (p. ej., la entrega de las llaves de un coche o una casa). | Entrega Por Simple Acuerdo (Solo Consensu): En el caso de bienes inmuebles, la entrega puede producirse por el <u>solo acuerdo o conformidad de los contratantes</u> , si el comprador ya la tenía en su poder por algún otro motivo. |
|--|---|---|---|

Bienes Incorporales (Art. 1464 CC): Para bienes incorporales (patentes, créditos, títulos), se entenderá por entrega la puesta en poder del comprador de los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el comprador, con el consentimiento del vendedor.

2. Obligación De Saneamiento A Cargo Del Vendedor

El vendedor tiene una doble obligación legal de saneamiento: por evicción y por vicios ocultos.

2.1. Saneamiento Por Evicción

El saneamiento por evicción es la obligación legal a cargo del vendedor (o de sus herederos) de responder frente al comprador en los casos en que, tras la entrega, este se vea privado de la cosa comprada en virtud de una **sentencia firme** y de un **derecho anterior** a la compra (arts. 1475 y 1257 CC).

- **Finalidad:** La ley atribuye al vendedor el riesgo de que la cosa sea ajena, protegiendo al comprador que confía en que el vendedor es el propietario real.
- **Plazo de la Acción:** Se aplica el plazo general de 15 años (art. 1964 CC).

Efectos del Saneamiento (Art. 1478 CC): Una vez que se produce la evicción, el comprador tiene derecho a exigir del vendedor los siguientes cinco conceptos:

1 Restitución Del Precio

El precio que tuviera la cosa vendida al tiempo de la evicción (ya sea mayor o menor que el de la venta).

2 Frutos O Rendimientos

Los frutos o rendimientos de la cosa, si se le hubiera condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.

3 Costas Del Pleito

Las costas del pleito (los gastos de la defensa en juicio).

4 Gastos Del Contrato

Los gastos del contrato si los hubiera pagado el comprador (p. ej., gastos de notaría o impuestos pagados por el comprador).

5 Daños E Intereses

Si el vendedor fuera de mala fe (si conocía el riesgo de evicción), deberá abonar al comprador los **daños e intereses** (indemnización de daños y perjuicios).

2.2. Saneamiento Por Vicios Ocultos

El **saneamiento por vicios ocultos** tiene su origen en la existencia de defectos o vicios en la cosa vendida que la hacen **impropia o disminuyen el uso propio de la misma**, de modo que el comprador, de haberlos conocido, no la hubiera adquirido o hubiera pagado menos por ella.

Exclusiones (Defectos no Ocultos): No se consideran vicios ocultos:

- Los defectos que fueran **manifiestos** o estuvieran a la vista.
- Los defectos que, pese a no ser manifiestos, deban ser **fácilmente conocidos** por el comprador, por razón de su oficio o profesión (exigencia de mínima diligencia profesional).

Acciones Concedidas al Comprador: Ante la aparición de vicios ocultos, se faculta al comprador para ejercer dos acciones alternativas, a su elección:

1. Acción Redhibitoria

Permite al comprador **desistir del contrato**, obligando al vendedor a abonar los gastos que pagó el comprador.

2. Acción *Quanti Minoris* (o Estimatoria)

Permite al comprador conseguir una **rebaja proporcional del precio** a juicio de peritos, quedándose con el bien adquirido pero con el precio corregido.

Indemnización: En caso de que exista **mala fe del vendedor** (si conocía los vicios y los ocultó intencionadamente), el comprador podrá exigir, además de cualquiera de las acciones anteriores, una **indemnización de daños y perjuicios**.

Tema 3: Compraventa III

El ordenamiento jurídico confiere al vendedor una serie de garantías legales para proteger su posición contractual, principalmente ante el riesgo de pérdida de la cosa o de impago del precio por el comprador.

1. Resolución De La Venta Por Peligro De Pérdida De La Cosa Y Del Precio

El **art. 1503 CC** faculta al vendedor para promover inmediatamente la **resolución de la venta** si tuviera **fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y del precio**.

- **Requisitos:** El temor del vendedor debe ser **fundado y serio**, y la resolución debe sujetarse a lo dispuesto en el **art. 1124 CC**.
- **Art. 1124 CC:** Este artículo establece la facultad implícita de resolver las obligaciones recíprocas en caso de que uno de los obligados **no cumpliera lo que le incumbe**. El temor debe, por tanto, versar sobre un posible incumplimiento grave y no irrisorio.

1.1. Pacto De Lex Commisoria Y Condición Resolutoria Expresa (Venta De Inmuebles)

La **lex commisoria** (o condición resolutoria expresa) es una cláusula contractual por la que el vendedor se reserva el derecho a la **resolución de la venta** si el comprador **no paga el precio en el plazo estipulado**.

- **Efecto y Requisito Adicional:** Este pacto protege al vendedor, pero la resolución **no se produce de pleno derecho** por el simple transcurso del plazo. Es imprescindible que el vendedor requiera al comprador (contacte con él) para que pague. Si el comprador persiste en el impago tras ser requerido, la lex commisoria faculta al vendedor para resolver la venta.

1.3. Resolución De La Venta De Bienes Muebles

El **art. 1505 CC** establece que la **resolución de la venta de bienes muebles** tendrá lugar **de pleno derecho** en interés del vendedor cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa:

1. No se haya **presentado a recibirla**.
2. Habiéndose presentado, **no haya ofrecido al mismo tiempo el precio** (salvo que para el pago se hubiese pactado mayor dilación).

1.4. Privilegio Del Vendedor De Cosa Mueble

El **art. 1922, apartado 1.º, CC** confiere un **privilegio** al vendedor de una cosa mueble sobre el crédito por el precio que se le adeuda.

- **Naturaleza y Efecto:** El crédito del vendedor sobre el comprador (por el precio impagado de la cosa mueble) tiene **preferencia** sobre otros créditos del deudor (comprador), incluso sobre aquellos créditos garantizados con bienes inmuebles del deudor.



2. El Problema De La Doble Venta

La **doble venta** se produce cuando un mismo objeto es vendido por su dueño a diferentes compradores. El **art. 1473 CC** establece las reglas para determinar a qué adquirente se transmite la propiedad:

Bienes Muebles

La propiedad se transmite a quien **primero haya tomado posesión de ella con buena fe.**

Bienes Inmuebles

La propiedad se transmite, por este orden, a:

1. El adquirente que **antes la haya inscrito** en el Registro de la Propiedad.
2. Si no hay inscripción, a quien de **buenas fe sea primero en la posesión.**
3. A falta de todo lo anterior, a quien presente **título de fecha más antigua** (siempre que medie buena fe).

3. Riesgos En El Contrato De Compraventa Civil

El **art. 1452 CC** regula la problemática de los riesgos en el contrato de compraventa civil, es decir, qué ocurre si la cosa vendida se pierde (o se daña) entre el momento de la perfección del contrato y el momento de la entrega.

3.1. Pérdida O Daño Tras La Perfección (Res Perit Emptori)

- **Regla General (Art. 1452, párr. 1.º, CC):** El daño o provecho de la cosa vendida después de perfeccionado el contrato se regula por los **arts. 1096 y 1182 CC.**

Pérdida Sin Culpa Y Sin Mora

El vendedor quedará **libre de su obligación** de entregar si la cosa se pierde **sin su culpa y antes de haberse constituido en mora** (art. 1182 CC).

Pérdida Por Culpa O Con Mora

La mora del vendedor o la doble venta implican una **agravación de su responsabilidad** si la cosa se pierde o se daña por caso fortuito antes de la entrega (art. 1096 CC).

3.2. Venta De Cosas Fungibles

- **Venta Aislada y Precio Único (Art. 1452, párr. 2.º, CC):** La regla anterior se aplicará a la venta de cosas fungibles (sustituibles) hechas aisladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso, número o medida.
- **Venta por Peso, Número o Medida (Art. 1452, párr. 3.º, CC):** Si las cosas fungibles se vendiesen por un precio fijado con relación al peso, número o medida, el riesgo no se imputará al comprador hasta que se hayan pesado, medido o contado, a no ser que este se haya constituido en mora.

Interpretación: En la venta por peso, número o medida, se considera que el riesgo recae sobre el vendedor hasta que se produce la "individualización" de la cosa.



Tema 4: Compraventa IV y Permuta

La **compraventa con retracto convencional** (o **pacto de retro**) se define como el derecho que el vendedor se reserva de **recuperar la cosa vendida**.

- **Naturaleza:** Es un derecho de naturaleza real, aunque el Código Civil lo regula dentro de la compraventa.

1. Plazo De Ejercicio Del Retracto Y Requisitos

El tiempo para el ejercicio del derecho de retracto tiene un plazo de caducidad que varía según lo convenido:

- **Convenido por las Partes:** El plazo lo convienen las partes, pero **no puede exceder de diez años**.
- **Silencio en el Contrato:** Si no se estipula un plazo en el contrato, la caducidad será de **cuatro años**.

Para que el vendedor pueda hacer uso del retracto, es imprescindible que reembolse al comprador la suma de los siguientes conceptos (art. 1518 CC):

1. El precio de la venta.
2. Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.
3. Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Si el vendedor no cumple con estas obligaciones, el comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida (art. 1509 CC).

Los arts. 1513 a 1517 CC establecen una serie de reglas que regulan el ejercicio del retracto en supuestos de pluralidad de sujetos, con la intención de evitar que se desemboque en situaciones de copropiedad o pro indiviso como resultado del ejercicio del derecho. Estas situaciones se refieren, de forma sucinta, a:

- Compra de cuotas o de una finca que pertenece a varios pro indivisos.
- Compra de todas las cuotas de una finca que pertenece a varios pro indivisos.
- Pluralidad de herederos del vendedor o del comprador.

Compraventa A Prueba

La **compraventa a prueba** es una venta hecha a **calidad de ensayo o prueba**.

Efecto: El contrato se perfecciona únicamente si, realizada la prueba, la cosa demuestra poseer la calidad expresa o tácitamente convenida.

Compraventa Ad Qustum

La **compraventa ad gustum** se refiere a la venta de cosas que es **costumbre probar o gustar**.

Sentido Objetivo: La prueba o degustación tiene un **sentido objetivo** (p. ej., degustación de jamones o prueba de un vino para verificar que cumplen con la calidad convenida). Si la cosa resulta ser de la calidad expresa o tácitamente convenida, el contrato se celebra.

2. Compraventa De Bienes Muebles A Plazos

Se entiende por **venta a plazos de bienes muebles** el contrato mediante el cual una de las partes entrega a la otra una **cosa mueble corporal** y esta se obliga a pagar por ella un **precio cierto** de forma total o parcialmente aplazada en un tiempo **superior a tres meses** desde la perfección del contrato.

- **Ventajas:** Facilita al comprador el pago y al vendedor el cobro al reducir el riesgo de impago total.

Tema 5: Donación I

El contrato de donación se define en el art. 618 del Código Civil (CC) como un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta.

Sujetos: El que dispone es el donante (p. ej., la abuela Fidelia) y el que acepta y recibe es el donatario (p. ej., la nieta Leonor).

1.1. Carácter Gratuito

La donación es un acto gratuito, lo que constituye su característica esencial. El donante no recibe a cambio ninguna contraprestación económica, y el donatario no está obligado a pagar cantidad alguna por el bien que recibe.

1.2. Requisito Fundamental: **Animus Donandi**

Para la validez, eficacia y plenitud de la donación, es imprescindible la concurrencia del animus donandi (ánimo de donar).



Significado: El animus donandi es la intención liberal y la voluntad del donante de enriquecer al donatario a costa de su propio empobrecimiento, sin que exista una causa que falsee la naturaleza gratuita del acto (p. ej., simular una donación para encubrir una compraventa o un acto ilícito).

2. Régimen De Capacidad Y Límites

2.1. Capacidad para Donar (Donante)

El art. 624 CC establece que podrán hacer donación "todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes."

Requisito Adicional: Se exige el poder de disposición sobre los bienes objeto de la donación, lo que implica tener plena facultad para gestionarlos o enajenarlos.

2.2. Capacidad para Aceptar (Donatario)

La capacidad para aceptar donaciones es amplísima (art. 625 CC): podrán ser donatarios "todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello."

Nulidad por Interposición (Art. 628 CC): El CC declara la nulidad de las donaciones hechas simuladamente, bajo apariencia de otro contrato o por persona interpuesta, a fin de evitar que el bien llegue a personas que han sido especialmente inhabilitadas para recibirlas.

Donación al Concebido (Art. 627 CC): Se permite la donación a personas que, aunque no hayan nacido, ya han sido concebidas (estando la mujer embarazada). La aceptación se realizará por las personas que legítimamente los representarían si ya se hubiesen verificado su nacimiento.



3. Límites A La Donación

El CC establece dos límites fundamentales a la liberalidad del donante:

Reserva De Bienes Para La Subsistencia (Art. 634 CC)

La donación podrá comprender todos los bienes del donante o parte de ellos, con la condición de que este se reserve, en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias (se exige un límite de la razón).

Límite Sucesorio O Testamentario (Art. 636 CC)

"Ninguno podrá dar ni recibir por vía de donación, más de lo que pueda dar o recibir por testamento." Este límite protege la porción de bienes reservada por ley a los herederos forzosos (la legítima), siendo un límite de crucial importancia en el Derecho de Sucesiones.

4. Forma De La Donación Y Efectos

La donación es un contrato solemne, ya que la forma constituye un requisito ad solemnitatem (esencial para su validez).

| Objeto de la Donación | Requisito de Forma | Aceptación (Donatario) |
|--------------------------|--|---|
| Bienes Muebles | 1. Verbal, si hay entrega simultánea. | Simultánea. |
| Bienes Muebles | 2. Por escrito, si no hay entrega simultánea. | En la misma o en otra separada (escrita). |
| Bienes Inmuebles | Escritura pública (ante notario). Debe expresar individualmente los bienes donados y el valor de las cargas. | En la misma escritura pública o en otra separada. |



4.1 Efectos y revocación de la donación

4.2 Efectos principales y secundarios

Efecto Principal

El empobrecimiento del patrimonio del donante y el correlativo enriquecimiento del patrimonio del donatario.

Efectos Secundarios:

- **No Responsabilidad por Evicción:** El donante no está obligado a responder por evicción (la pérdida de la cosa por el donatario ante un tercero con mejor derecho).
- **No Derecho de Acrecer (Art. 637 CC):** Si la donación se hace a varias personas conjuntamente, se entenderá hecha por partes iguales, y no se dará entre ellas el derecho de acrecer (o acrecentar) a favor de las demás si uno de los donatarios no acepta la parte que le corresponde, salvo que el donante disponga lo contrario.
- **Deudas del Donante:** El donatario no está obligado a pagar las deudas del donante, salvo que se hubiere estipulado expresamente esa obligación.

4.3 El Deber de Gratitud e Irrevocabilidad

La donación, una vez cumplidos los requisitos legales, es irrevocable. Sin embargo, la ley permite su revocación en tres supuestos excepcionales que se fundamentan, en parte, en el deber de gratitud que el donatario debe al donante.

5. Causas De Revocación De La Donación

| Causa de Revocación | Fundamento (Arts. 644 ss. CC) | Supuestos |
|---|--|--|
| 1. Superveniencia o Supervivencia de Hijos | La ley presume que el donante no habría donado si hubiera tenido o sabido que tendría hijos. | 1. Superveniencia: El donante no tenía hijos ni descendientes al donar y los tiene después. 2. Supervivencia: El hijo del donante que se creía muerto resulta vivo después de la donación (hijo póstumo). |
| 2. Ingratitud del Donatario | Incumplimiento del deber de gratitud. | 1. El donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor o los bienes del donante. 2. El donatario imputare al donante alguno de los delitos que dan lugar a procedimientos de oficio o acusación pública. 3. El donatario niega indebidamente alimentos al donante. |
| 3. Incumplimiento de Cargas | Facultad de resolver la donación modal. | El donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones (cargas o modos) que el donante le impuso (art. 647 CC). |

Tema 6: Donación II

La **donación *mortis causa*** es aquella destinada a producir sus efectos únicamente a la **muerte del donante**.

- **Régimen Legal (Art. 620 CC):** Estas donaciones participan de la naturaleza de las **disposiciones de última voluntad** y se rigen por las reglas establecidas para la **sucesión testamentaria**.
- **Intención:** La intención del donante es que la atribución patrimonial se haga efectiva tras su fallecimiento, no en vida, integrándose así en el Derecho de Sucesiones.

1. Donaciones Modales u Onerosas

La donación, siendo esencialmente gratuita, admite la imposición de un **modo** o **carga** al donatario. Cuando se impone esta carga, se habla de **donación modal** o **donación con carga**.

- **Modo o Carga:** Es una **obligación cuyo cumplimiento se impone al beneficiario** y que, de alguna manera, limita la atribución gratuita que se le hace (p. ej., se dona una casa con la carga de finalizar una carrera universitaria).
- **Límite Oneroso:** La carga impuesta al donatario **siempre debe ser de menor valor** que el bien donado. El donatario recibe una ventaja patrimonial neta, pues la carga no absorbe el valor de lo donado. Si el valor de la carga es igual o superior al valor del bien donado, el negocio deja de ser una donación modal y se desnaturaliza.

1.1 Donación Remuneratoria

La **donación remuneratoria** (art. 619 CC) es la que se hace a una persona **por sus méritos** o por los **servicios prestados al donante**, siempre que dichos servicios **no constituyan deudas exigibles** (no sean, por tanto, obligaciones contractuales pendientes de pago).

- ***Animus Donandi:*** La causa o *animus donandi* en este caso es el **agradecimiento** o la compensación por los servicios o méritos del donatario.
- **Naturaleza:** Es, en esencia, una donación simple y ordinaria, pero se destaca por la especial motivación del donante.

2. Donaciones Con Reserva Y Reversión

2.1. Donación Con Reserva De La Facultad De Disponer

El Código Civil permite que el donante se reserve la facultad de disponer de **alguno de los bienes donados** o de alguna cantidad con cargo a ellos.

Alcance De La Reserva

El donante no puede reservarse la facultad de recuperar la **totalidad** de los bienes donados, sino solo una parte (no especificada legalmente).

Efecto De La Muerte

Si el donante muere **sin haber hecho uso de este derecho** (sin haber dispuesto de la reserva), los bienes o la cantidad reservada pertenecerán irrevocablemente al donatario.

2.2. Donación Con Cláusula De Reversión

La **donación con cláusula de reversión** es aquella en la que el donante dispone que el objeto donado volverá a su patrimonio o irá a parar al de un tercero, supeditando esta reversión al cumplimiento de una **condición** o al vencimiento de un **término**.

Reversión A Favor Del Donante

Se puede establecer la reversión si se cumple una condición (p. ej., si el donatario no se casa en cinco años).

Reversión A Favor De Terceros

También es válida la reversión a favor de un tercero, haciéndose depender de una condición o un término (p. ej., si nace un sobrino del donante antes de un plazo).



3. Otras Modalidades

3.1. Donación De Nuda Propiedad Y Usufructo

El Código Civil permite que se done la **propiedad** de la cosa a una persona y el **usufructo** (el derecho a usar y disfrutar la cosa) a otra persona, separando ambos derechos reales.

3.2. Liberalidades De Uso (*Regalos De Costumbre*)

Las **liberalidades de uso** (o regalos de costumbre) son aquellos actos de enriquecimiento del donatario a costa del donante que obedecen al cumplimiento de **normas impuestas por los usos sociales** (p. ej., regalos de cumpleaños, bodas, etc.).

- Régimen:** Aunque cumplen el efecto propio de la donación (enriquecimiento/empobrecimiento), se rigen por la fuente de regulación del **uso social**, lo que a menudo las exime de los rigores formales y límites que la ley impone a la donación ordinaria.

Bloque 3

ARRENDAMIENTOS y CONTRATO DE OBRA:

La clave del mundo moderno es alquilar

Tema 1: Arrendamiento de Cosas I

El **arrendamiento de cosas** es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el **goce o uso de una cosa** por **tiempo determinado y precio cierto**.

- **Arrendador:** Es quien se obliga a ceder el uso o goce de la cosa.
- **Arrendatario:** Es quien adquiere el uso o goce de la misma a cambio de un precio.

1. Objeto Del Contrato (Art. 1545 CC)

Como objeto del contrato pueden ser arrendados toda clase de bienes, con una excepción fundamental:

- **Bienes Fungibles que se Consumen:** Los bienes **fungibles que se consumen con el uso** no pueden ser objeto o materia de este contrato.

Ejemplo: No se puede arrendar una cantidad de manzanas (se consumen con el uso), pero sí se puede arrendar una finca destinada al cultivo de manzanas (la finca no se consume).

1.1 El Subarriendo (Art. 1550 CC)

El **subarriendo** es una facultad concedida al arrendatario: si en el contrato de arrendamiento de cosas **no se prohíbe expresamente**, el arrendatario **podrá subarrendar en todo o en parte** la cosa arrendada.

- **Principio de Responsabilidad:** El subarriendo se produce **sin perjuicio de la responsabilidad del arrendatario** al cumplimiento frente al arrendador. Es decir, ante el arrendador, la responsabilidad del cumplimiento contractual sigue recayendo sobre el arrendatario, y no sobre el subarrendatario (que es un tercero ajeno a la relación inicial).
- **Utilidad:** Esta figura agiliza las relaciones jurídicas, ya que el subarrendatario es un tercero que se relaciona directamente con el arrendatario, sin necesidad de mediar con el arrendador.

2. Obligaciones Del Arrendador (Art. 1554 CC)

El **arrendador** está sujeto a una serie de obligaciones específicas (art. 1554 CC):

1 Obligación De Entrega

Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2 Obligación De Reparación

Hacer en la cosa arrendada, durante el arrendamiento, **todas las reparaciones necesarias** a fin de conservarla en el estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

Concepto: Esta obligación incluye la reparación de menoscabos o averías que no sean imputables a la culpa del inquilino (p. ej., atascos o rotura de electrodomésticos por causas estructurales).

3 Obligación De Mantenimiento Del Goce Pacífico

Mantener al arrendatario en el **goce pacífico del arrendamiento** por todo el tiempo del contrato.

Implica: El arrendador no puede entrar en la cosa arrendada a su conveniencia ni hacer uso de llaves ajenas a las cedidas, ya que la **posesión** corresponde al arrendatario durante la vigencia del contrato.

3. Obligaciones Del Arrendatario (Art. 1555 CC)

El **arrendatario** está obligado a (art. 1555 CC):

Pagar El Precio

Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

Usar La Cosa Con Diligencia

Usar la cosa arrendada "como un diligente padre de familia".

Implica: Conservar la diligencia debida en el uso y mantenimiento de la cosa, utilizándola según lo pactado en el contrato.

Pagar La Escritura

Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

3.1. La Obligación De Tolerancia De Obras Urgentes

A pesar de la obligación del arrendador de no variar la forma de la cosa arrendada (art. 1557 CC), el **arrendatario tiene la obligación de tolerar la realización de obras:**

- **Condición:** Siempre que las obras sean urgentes y no puedan diferirse hasta la conclusión del arriendo.
- **Responsabilidad del Arrendatario:** El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida de la cosa arrendada siempre que sea ocasionado por **culpa suya**.

3.2. Requisito De Forma En Arrendamientos De Larga Duración

Los arrendamientos de cosas deberán constar en **documento público** (escritura pública ante notario) si se trata de contratos por seis o más años, siempre que deban perjudicar a terceros.

3.2 Obligaciones Y Derechos De Las Partes

| Sujeto | Obligación Principal | Responsabilidad/Garantía |
|--------------|------------------------------|---|
| Arrendador | Entregar la cosa. | Realizar reparaciones necesarias. |
| Arrendatario | Pagar el precio. | Permitir obras urgentes. |
| Arrendatario | Usar la cosa con diligencia. | Responsable de la culpa en deterioro. |
| Arrendatario | Gozar pacíficamente la cosa. | Derecho a subarrendar (si no está prohibido). |

 **Nota importante:** Este esquema resume las principales obligaciones y derechos de ambas partes en el contrato de arrendamiento, estableciendo un marco claro de responsabilidades mutuas que garantiza el cumplimiento efectivo del contrato.



Tema 2: Arrendamiento De Cosas II

El arriendo de cosas puede terminar por las siguientes cuatro causas principales:

vencimiento del plazo, resolución del contrato, venta de la cosa arrendada y pérdida de la cosa arrendada.

1. Vencimiento Del Plazo (Expiración Del Término)

El art. 1565 CC establece que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento de ninguna de las partes.

- **Táctica Reconducción (Art. 1566 CC):** A pesar del vencimiento, si el arrendatario permanece disfrutando de la cosa arrendada durante quince días después de terminado el contrato, y no ha mediado requerimiento previo del arrendador, se entiende que hay táctica reconducción. El contrato se entiende prorrogado por el tiempo que establecen los arts. 1577 y 1581 CC.
- **Prórroga del Contrato:** Es una figura distinta de la táctica reconducción. La prórroga se pacta antes del vencimiento del contrato y supone la formalización de un nuevo acuerdo para ampliar la duración, a diferencia de la táctica reconducción, que es una presunción legal por la inacción de las partes.

1.1. Resolución Del Contrato (Incumplimiento)

Si alguna de las partes no cumple las obligaciones que resultan del contrato, la parte que sí cumple puede optar entre (resolución del contrato):

1. Exigir el cumplimiento de la obligación que no se está cumpliendo.
 2. Exigir la resolución del contrato, con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.
- **Ejemplos de Incumplimiento del Arrendatario:** El arrendador puede solicitar la resolución por impago de rentas o fianza, subarriendo no consentido, daños causados con dolo, o la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en el inmueble (p. ej., actividades de narcotráfico).



I.2. Venta De La Cosa Arrendada

El **art. 1571 CC** otorga al comprador la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta ("venta quita renta").

- **Efecto:** Si el arrendador vende la cosa a un tercero, el contrato de arriendo con el antiguo propietario termina. Si la venta se verifica al arrendatario, se produce una extinción tácita del contrato de arrendamiento por la subrogación de figuras jurídicas (compraventa).

I.3. Pérdida De La Cosa Arrendada

El **art. 1568 CC** establece que si se pierde la cosa arrendada, se extingue la relación arrendaticia de pleno derecho.

- **Concepto Jurídico de Pérdida:** Incluye no solo el extravío de la cosa, sino también su destrucción o cuando queda fuera del comercio de los hombres.

I.4. Muerte De Las Partes

La muerte del arrendatario o del arrendador también provoca la extinción del contrato de arrendamiento de cosas, si bien, en el caso de la muerte del arrendador, el contrato puede continuar con sus herederos legales si estos acceden a ello.

2. Cesión Del Arrendamiento Vs. Subarriendo

La **cesión del arrendamiento** se distingue fundamentalmente del subarriendo en que no hay un contrato secundario, sino una **sucesión en la titularidad** del contrato inicial.

Sucesión En El Contrato

En la cesión, el arrendatario original se **desliga de su posición de parte** en el contrato, asumiéndola un tercero (el cessionario) que se subroga en todos los derechos y obligaciones del arrendatario primitivo.

Requisito Indispensable

A diferencia del subarriendo (donde solo se requiere que no esté prohibido), la cesión del contrato **no es válida sin el consentimiento escrito del arrendador.**

3. El Arrendamiento Financiero: Leasing Y Leasing Back

3.1. El Contrato De Leasing (Arrendamiento Financiero)

El **leasing** o arrendamiento financiero es un contrato de alquiler que incorpora una **opción de compra** a favor del arrendatario, la cual se ejercerá al finalizar el contrato.

Calificación Jurídica

Se califica como un **contrato de alquiler**; la propiedad jurídica del bien es del arrendador hasta el ejercicio de la opción de compra.

Calificación Financiera/Contable

Se trata como una **compraventa**; el bien aparece en los estados financieros del arrendatario desde el momento de la firma del contrato, al entender que el objeto final es la adquisición del bien.

3.2. El Leasing Back

El **leasing back** es una operación de arrendamiento financiero a la inversa, útil para empresas que disponen de elementos patrimoniales pero necesitan **liquidez** (falta de tesorería).

01

Operación

El propietario de un bien (mueble o inmueble) lo **vende** a una sociedad de *leasing* y, a continuación, suscribe un **contrato de arrendamiento financiero sobre el mismo bien** que acaba de vender.

02

Efecto

El vendedor obtiene una fuente de liquidez inmediata por la venta, y a la vez se asegura el uso y la **recuperación** del bien a través del arrendamiento financiero y la opción de compra. La empresa vendedora mantiene los derechos de uso sobre el bien.



Tema 3: Arrendamientos Rústicos (I)

El **contrato de arrendamiento rústico** se define como aquel en el que el **propietario** de una **finca rústica** (terreno destinado a actividades agrícolas, ganaderas o forestales) cede su **uso y disfrute** a otra persona, el **arrendatario**, a cambio de una **renta**.

- **Arrendador:** Es el propietario que cede el uso y disfrute.
- **Arrendatario:** Es quien adquiere el uso a cambio de la renta.
- **Objeto:** Una finca rústica, es decir, un terreno destinado a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

1. Régimen Normativo: La LAR

La regulación principal de este tipo de contratos se encuentra en la **Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR)**. La LAR es la normativa que distingue y separa estos contratos de otros tipos de arrendamiento, como los urbanos.

Evolución Histórica De La LAR

La primera LAR se aprobó en **1980**. A lo largo del tiempo, ha sido objeto de varias modificaciones, siendo la más relevante la Ley **49/2003**.

Finalidad De La Regulación

La LAR establece disposiciones específicas que rigen los arrendamientos rústicos con los siguientes objetivos:

- **Protección** del propietario y del arrendatario.
- Fomento de la **actividad agraria**.
- Garantía de la **estabilidad en la explotación** de la tierra.

Este marco normativo busca un **equilibrio** que asegure la protección de los derechos de ambas partes. Históricamente, la normativa ha evolucionado para garantizar un **acceso justo a la tierra** y unas **condiciones adecuadas para la explotación**.

2. Influencia De La Política Agraria Común (PAC)

La regulación de los arrendamientos rústicos en España se ve fuertemente influenciada por la **Política Agraria Común (PAC)** de la **Unión Europea (UE)**.

Alcance De La Influencia

La PAC establece **criterios y ayudas** para la explotación agraria. Estos criterios y ayudas inciden directamente en las **condiciones y viabilidad** de los arrendamientos rústicos.

Requisitos

La influencia de la PAC se manifiesta, por ejemplo, en la necesidad de que los contratos y las actividades cumplan con los requisitos de **sostenibilidad, medioambientales** y de **calidad**.

La LAR y la PAC forman un marco interconectado que modela el desarrollo del derecho agrario español.



Tema 4: Arrendamientos Rústicos (II)

Una vez establecido el marco conceptual y legal del arrendamiento rústico, resulta imprescindible analizar los derechos y obligaciones que recaen sobre el **arrendador** y el **arrendatario**, cuya simbiosis contractual busca garantizar la viabilidad de la explotación agraria y el respeto mutuo entre las partes.



1. Derechos Y Obligaciones Del Arrendador

El arrendador, en su condición de propietario de la finca rústica, goza de derechos claros y asume obligaciones esenciales que garantizan el uso pacífico de la tierra por el arrendatario.

Derechos Del Arrendador

Los derechos fundamentales del arrendador son la renta y la rescisión del contrato:

La Renta (Contraprestación): Es el derecho más evidente, que consiste en recibir una **renta** por la cesión del uso y disfrute de la finca.

- **Forma de Pago:** La renta se fija en el contrato y puede ser abonada en **dinero** o en **especie** (p. ej., a cambio de que el arrendatario cuide la finca).
- **Límite Legal:** La ley exige que la cantidad pactada sea **proporcional a la explotación de la finca**, buscando evitar abusos o desequilibrios.

Rescisión del Contrato (Recuperación de la Posesión): El arrendador tiene derecho a **recuperar la posesión de la finca** una vez que concluya el contrato, siempre que se hayan cumplido los plazos y condiciones pactadas.

- **Incumplimiento Grave:** También tiene derecho a **rescindir el contrato** en caso de **incumplimiento grave** por parte del arrendatario. Ejemplos de incumplimiento grave incluyen el **impago de la renta** o el **uso indebido de la finca** (p. ej., montar placas solares sin permiso cuando el destino era ganadero).

Obligaciones Del Arrendador

Las obligaciones principales del arrendador buscan asegurar que la finca sea útil para el fin agrario:

- **Entrega de la Finca en Condiciones Adecuadas:** El arrendador debe entregar la finca en **buen estado** para que pueda ser explotada por el arrendatario. Esto incluye garantizar que la tierra sea **apta para la actividad agraria** y que cuente con las **infraestructuras necesarias** (p. ej., acceso a agua o caminos transitables).
- **Respeto del Plazo Contractual:** El arrendador tiene la obligación de **no recuperar la finca antes del tiempo pactado sin justificación**. El respeto a la duración contractual es esencial para conferir **estabilidad** a las explotaciones agrarias.

2. Derechos Y Obligaciones Del Arrendatario

El arrendatario, como explotador de la tierra, goza de derechos que protegen su actividad y asume obligaciones relativas al pago y a la conservación de la finca.

Derechos Del Arrendatario

Los derechos fundamentales del arrendatario son el uso y disfrute y la adquisición preferente:

- **Uso y Disfrute de la Finca:** Es el derecho principal, que consiste en utilizar y disfrutar la finca arrendada para las **actividades pactadas** (agrícolas, ganaderas o forestales).
- **Derecho de Adquisición Preferente (Tanteo y Retracto):** En caso de que el arrendador decida **vender la finca**, el arrendatario posee un **derecho de adquisición preferente** (conocido como derecho de tanteo y retracto).

Protección de la Inversión: Este derecho significa que el arrendatario tiene **prioridad** sobre otros compradores para adquirir la finca, lo cual es una forma de proteger la inversión que haya realizado en la explotación a lo largo de los años.

Obligaciones Del Arrendatario

Las obligaciones principales del arrendatario son tres:

1. **Pago de la Renta:** Está obligado a pagar la renta pactada en las **condiciones y plazos** establecidos en el contrato. El impago puede ser causa de resolución del contrato.
2. **Conservación de la Finca:** Debe **conservar la finca en buen estado** y realizar las reparaciones necesarias para mantenerla en condiciones óptimas. Asimismo, debe usarla conforme al destino pactado y **no realizar actividades que puedan dañar la tierra** o disminuir su productividad (p. ej., talar árboles sin autorización).
3. **Devolución de la Finca:** Al finalizar el contrato, el arrendatario debe devolver la finca en condiciones **similares** a las que la recibió, admitiéndose el **desgaste natural** derivado de la explotación.

Tema 5: Arrendamientos Rústicos (III)

La duración de los contratos de arrendamiento rústico es un punto cardinal de la regulación, cuyo objetivo es garantizar la estabilidad y la viabilidad a largo plazo de la explotación agraria.

1. Duración Mínima (LAR)

La **Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR)** establece una duración mínima de 5 años, salvo que las partes pacten un plazo superior en el contrato.

- **Función Protectora:** Este plazo mínimo es crucial para permitir al arrendatario rentabilizar la inversión que haya realizado en la tierra. Las actividades agrícolas a menudo requieren una gran planificación a largo plazo, y la duración del contrato debe ser suficiente para proteger esa inversión.

1.1. Prórroga Automática

Al finalizar el plazo contractual (el mínimo de 5 años o el superior pactado), el contrato puede ser prorrogado automáticamente.

| Periodo | Excepción | Objetivo |
|---|---|--|
| La prórroga se produce por períodos de cinco años . | La prórroga se producirá a menos que alguna de las partes manifieste su voluntad de no continuar con el arrendamiento. | Este mecanismo busca dar continuidad a la explotación y evitar la incertidumbre que supondría dejar el plazo a la libre voluntad de las partes. |

1.2. Subrogación Por Causas Personales

La LAR establece mecanismos que refuerzan la estabilidad en el uso de la finca y facilitan la transmisión de la actividad:

- **Subrogación:** En determinadas circunstancias, como la jubilación o el fallecimiento del arrendatario, los herederos o descendientes directos pueden subrogarse en el contrato y continuar con el arrendamiento.

2. Resolución Anticipada Del Contrato

La **resolución del contrato** es el mecanismo que permite dar por terminado el arrendamiento **antes del plazo acordado**. Las causas principales de resolución son tres:

2.1 Incumplimiento De Las Obligaciones

La resolución puede ser solicitada cuando alguna de las partes **incumpla gravemente las obligaciones contractuales**.

Ejemplos

Incluyen el **impago de la renta** o el **uso indebido de la finca**.

Requisito

El incumplimiento debe ser **significativo** y estar **debidamente justificado**. La parte que cumple puede exigir la resolución del contrato.

2.1 Causa De Fuerza Mayor

La resolución es aplicable en caso de **eventos inesperados y fuera del control de las partes**.

- **Ejemplos:** Desastres naturales o pandemias que hagan **imposible la continuación** del contrato.

2.2 Mutuo Acuerdo

Las partes pueden, en cualquier momento, **acordar la resolución del contrato antes de tiempo**.

- ❑ **Condición:** Ambas partes deben estar de acuerdo en las **condiciones de dicha resolución**. La resolución de mutuo acuerdo permite a los contratantes negociar una terminación en el plazo y bajo las condiciones que les convengan.

Tema 6: Arrendamientos Rústicos (IV)

La renta en un contrato de arrendamiento rústico es la contraprestación que el **arrendatario** paga al **arrendador** por el uso y disfrute de la finca rústica.

1. Forma De Fijación De La Renta

La renta puede ser fijada en dos modalidades:

- **Dinero:** Es la forma más común en la práctica.
- **Especie:** Consiste en el pago mediante una parte de la cosecha o los frutos obtenidos de la explotación.

1.1. Requisito De Justicia Y Equidad

Es importante destacar que la renta debe ser justa y equitativa. El precio debe guardar una **relación razonable** con la **productividad de la finca** y con las **condiciones del mercado** en el momento de la firma.

- **Función:** El requisito de equidad busca evitar abusos y desequilibrios. Si la renta fijada es desproporcionadamente alta o baja, el contrato puede considerarse un encubrimiento o un falso contrato con causa falsa.
- **Referencia de Mercado:** Para asegurar la justicia de la renta, se deben considerar las condiciones del mercado, como el precio de arrendamiento de fincas colindantes.

I.2. Plazos De Pago

El pago de la renta se pacta libremente por las partes en el contrato. En la práctica, suele realizarse de forma anual o semestral.

- **Incumplimiento:** En caso de impago, el arrendador tiene derecho a exigir el **cumplimiento** de la obligación o la **resolución del contrato**.

2. La Revisión De La Renta

La revisión de la renta es un aspecto clave de los contratos rústicos y constituye una posibilidad, no una obligación, que las partes pueden acordar periódicamente.

2.1. Límites Legales Y Oficiales De La Revisión

La revisión periódica de la renta debe ajustarse a índices oficiales de precios, lo cual establece un límite objetivo a la modificación de la contraprestación.

Índices De Referencia

Los índices más comunes son el **Índice de Precios al Consumo (IPC)** o el **Índice de Precios de Productos Agrarios**.

Propósito De La Revisión

La revisión cumple un doble propósito:

1. **Protección del Arrendador:** Lo protege de la pérdida del valor de la renta debido a la inflación.
2. **Protección del Arrendatario:** Evita incrementos desproporcionados que no reflejen la realidad del mercado o los costos de producción (p. ej., subidas de costos del trigo o insumos).

2.2. Frecuencia De La Revisión Y Notificación

La Ley de Arrendamientos Rústicos establece límites en cuanto a la frecuencia de la revisión de la renta:

- **Frecuencia Máxima:** Generalmente, no se permite más de una revisión de renta al año.
- **Notificación:** Cualquier modificación debe ser notificada a la otra parte con antelación.

Estas restricciones buscan mantener la estabilidad económica del contrato y garantizar la seguridad jurídica de ambas partes.

Tema 7: Arrendamientos Rústicos. Caso Práctico

El **contrato de arrendamiento rústico** se configura como aquel negocio jurídico por el cual un sujeto, denominado **arrendador** (en el caso, María), cede a otro, el **arrendatario** (Juan), el uso y disfrute de una o varias fincas rústicas, o parte de ellas, para su explotación agrícola, ganadera o forestal, a cambio de una renta o precio convenido.

La regulación esencial de este instituto negocial se encuentra en la **Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR)**, norma de carácter tuitivo que establece un marco flexible para la autonomía de la voluntad, siempre que se respeten los mínimos imperativos que garantizan la estabilidad del agricultor y el uso adecuado del suelo.

1. Elementos Esenciales Del Contrato: Partes, Objeto Y Duración

1.1 Las Partes Y Sus Obligaciones Fundamentales

Las partes del contrato poseen un conjunto de derechos y obligaciones recíprocos que deben quedar definidos en el clausulado negocial.

Arrendatario (Juan)

Es el sujeto que asume la explotación de la finca. Su derecho principal reside en la **explotación de la finca para sus cultivos** (producción agrícola, cultivo de cereal en secano, etc.). Recae sobre él la **obligación de mantener la finca en buen estado**.

Arrendador (María)

Es la titular del bien inmueble rústico (finca rústica de 50 hectáreas). Su obligación primordial es **garantizar el uso pacífico de la finca**, asegurando que el arrendatario pueda realizar su actividad agraria **sin interrupciones**.

2. La Renta (Precio) Y Su Revisión

La **renta** (precio del arrendamiento) se establece libremente por la voluntad de las partes contratantes (en el caso, 6.000 euros anuales).

En cuanto a su forma de pago, el **plazo de abono estará sujeto a lo que las partes convengan**, sin que la ley exija una periodicidad concreta. Por tanto, es **legal y correcto** que el pago se determine en **dos cuotas semestrales**. Es de señalar que la **anualidad** y la **semestralidad** son las modalidades más comunes de pago en esta clase de contratos.

La **revisión de la renta** es un mecanismo legalmente previsto, que puede pactarse anualmente con referencia a los índices que las partes elijan. Es **legal** que el contrato prevea la revisión conforme al **Índice de Precios al Consumo (IPC)**, siendo igualmente válida la referencia al Índice de Precios de Productos Agrarios.

3. La Duración Contractual: Estabilidad En La Explotación

El ordenamiento, en su intención tuitiva del agricultor, impone una **duración mínima** para los contratos de arrendamiento rústico. La LAR exige una duración mínima de **cinco años**.

Sin perjuicio de lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad permite a las partes convenir una duración **mayor** a la mínima legal. Por consiguiente, el plazo pactado de **diez años** es **perfectamente legal y válido**. Esta amplitud temporal proporciona al arrendatario (Juan) una estabilidad en su explotación agrícola, elemento esencial del contrato rústico.

4. La Problemática Del Subarriendo: Conflicto Y Negociación

4.1 Cláusulas Contractuales Y La Prohibición De Subarrendar

A pesar de la vocación flexible de la ley, las partes pueden incluir **cláusulas claras** que limiten derechos o impongan obligaciones, lo que resulta útil para evitar malentendidos y proteger los respectivos intereses.

En el presente caso, el contrato original contenía una previsión expresa de que el arrendatario (Juan) **no podría subarrendar la finca sin el consentimiento expreso de la arrendadora (María)**.

Este pacto obliga a que cualquier intento de subarriendo, aunque sea parcial (10 hectáreas), deba ser sometido a la anuencia de María.



5. La Solución Negociada Y La Flexibilidad Contractual

A los cinco años de vigencia, surge un conflicto cuando Juan se interesa en subarrendar parte de la finca a Pedro, que destinaría el suelo a **cultivar viñedos** (cambio de uso respecto al cereal original). María se opone, argumentando que el cambio de uso (de cereal a viñedos) podría **deteriorar la calidad del suelo** y que tal modificación no formaba parte de sus planes originales.

Nótese que el Derecho agrario promueve la **solución dialogada** de las controversias. Ante la tensión, las partes optan por **negociar una solución**, demostrando la **flexibilidad contractual** que el ordenamiento permite para adaptarse a nuevas circunstancias.

6. Legalidad Del Subarriendo Modificado Y La Renta Adicional

El acuerdo alcanzado, incorporado como **cláusula adicional**, es **legal** por cuanto el subarriendo se realiza con el **consentimiento** de la arrendadora.

En cuanto al incremento económico, el pacto de que la renta de María **se aumente en un 15% por la parte subarrendada** es igualmente **legal** (y, por ende, vinculante), toda vez que no contraviene ninguna norma imperativa y las partes tienen libertad para convenir el precio y sus condiciones accesorias.

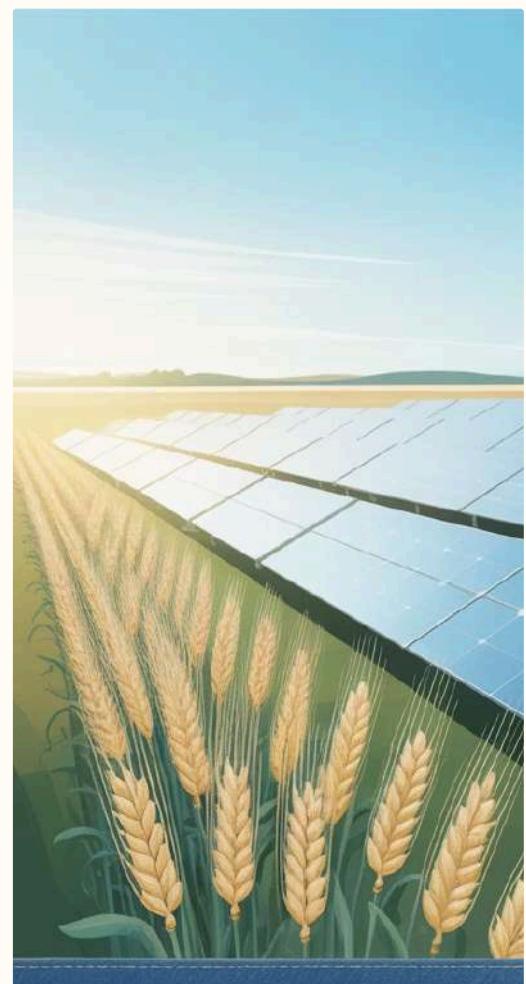
Finalmente, para preservar el bien jurídico "finca", el acuerdo incluye la condición de que el subarrendatario (Pedro) **deberá comprometerse por escrito a mantener la calidad del suelo y a seguir buenas prácticas agrícolas**.

7. El Principio De Relatividad Contractual Y Terceros

Conviene precisar el alcance de los acuerdos derivados del subarriendo respecto al arrendador. En Derecho, rige el **principio de relatividad contractual**, conforme al cual los pactos contenidos en un contrato solo vinculan a las partes que lo celebran.

Un contrato celebrado entre el arrendatario (Juan) y el subarrendatario (Pedro) —como un contrato de compraventa de vinos producidos en la finca— **no implica ni afecta al arrendador (María)**. La razón estriba en que el pacto entre ellos es un negocio ajeno a María que **no afecta a la finca como tal ni al suelo** de su propiedad.

No obstante, esta regla opera con una excepción fundamental. Si el acuerdo entre arrendatario y subarrendatario implicase un **cambio de uso** que impacte o altere la naturaleza del bien arrendado (por ejemplo, reemplazar cultivos por la instalación de placas solares, un uso radicalmente opuesto al agrícola), tal decisión sí afectaría los intereses esenciales de la arrendadora, y por lo tanto, **María tendría la última palabra**.



El negocio subyacente entre arrendatario y subarrendatario solo es relevante para el arrendador en cuanto que impacte materialmente en el objeto del contrato principal.

8. Conclusiones Jurídico-Prácticas (Claves Para El Examen)

El caso práctico analizado proporciona varias **lecciones esenciales** sobre la operatividad del Derecho Agrario:

Flexibilidad Contractual

La legislación permite a las partes **renegociar las condiciones** a lo largo de la vigencia del contrato para adaptarse a nuevas circunstancias, sin que la ley lo impida. Este dinamismo es fundamental en un contrato de larga duración como el rústico.

Consenso Y Negociación

El diálogo entre las partes es el mecanismo preferente para la **resolución de conflictos**, lo que permite hallar soluciones mutuamente beneficiosas **sin necesidad de acudir a los tribunales**.

Cláusulas Claras (Prevención)

Resulta imprescindible incluir **cláusulas precisas** (p. ej., la prohibición de subarrendar sin consentimiento) en el contrato original para prevenir futuros malentendidos y proteger los intereses de todos los implicados.

Límites De Los Pactos Accesorios

El arrendador solo se verá afectado por los acuerdos entre arrendatario y subarrendatario si estos tienen una **incidencia material** en la finca o en la explotación agraria.

9. Esquemas Doctrinales

9.1 Elementos Legales Clave Y Cláusulas Negociadas

| Elemento Contractual | Régimen Legal | Legalidad en el Caso | Condición del Pacto |
|----------------------|--|---|--|
| Duración (10 años) | Mínimo 5 años (LAR) | Válida. Supera el mínimo legal | Estabilidad para el agricultor (Juan) |
| Renta Fija (6.000 €) | Pago sujeto a pacto (no imposición legal) | Válida. Pacto de semestralidades (legal) | Flexibilidad en la forma de pago |
| Revisión (IPC) | Legal (se permite IPC o IPPA) | Válida. Se pactó referencia al IPC | Mantenimiento del valor real de la renta |
| Subarriendo (10 Ha) | Prohibido sin consentimiento expreso | Válido solo por el consentimiento (negociación) | Aumento del 15% y compromiso de buen uso del suelo |

9.2 Principios Tuitivos Del Derecho Agrario

| Principio | Manifestación en el Caso Práctico | Requisito/Límite Jurídico |
|---------------------------------|--|--|
| Carácter Tuitivo/Agrario | Obligación del arrendador de garantizar el <u>uso pacífico</u> para la explotación | Foco en la explotación agrícola (límite: no cambiar a uso no agrícola, ej., placas solares) |
| Autonomía de la Voluntad | Pacto de duración mayor a la legal, libertad en la forma de pago de la renta | Respeto de los <u>mínimos imperativos</u> (ej., la duración mínima de 5 años) y el orden público |
| Flexibilidad Negocial | La renegociación del subarriendo por el 15% y el cambio de cultivo | Prevalencia del <u>consenso</u> y la <u>negociación</u> para adaptar el contrato a nuevas circunstancias |
| Relatividad Contractual | El contrato de compraventa de vinos (Juan-Pedro) no afecta a María | El pacto accesorio solo es oponible al arrendador si afecta <u>materialmente</u> a la finca |

Tema 8: Ley De Arrendamientos Urbanos (LAU)

La **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** [art. por completar] constituye el régimen jurídico fundamental que disciplina los contratos de alquiler que recaen sobre **fincas urbanas** [guion, "fincas urbanas"] en el ordenamiento jurídico español.

La relevancia de esta materia no puede soslayarse, por cuanto se proyecta tanto en la praxis del derecho —siendo un tema recurrente en el ejercicio profesional— como en la vida cotidiana de los ciudadanos, al regular la necesidad básica de la vivienda [guion, "fundamental para el examen", "clave para tu día a día"].

El ámbito de aplicación de la LAU se extiende a dos grandes categorías de arrendamientos, cuya distinción es clave para el establecimiento del marco de derechos y obligaciones de las partes (arrendador y arrendatario):

1. Arrendamientos destinados a **vivienda** [guion, "vivienda"].
2. Arrendamientos destinados a **usos distintos del de vivienda** [guion, "usos distintos del de vivienda"].



1. La Distinción Fundamental Entre Categorías

Nótese que la distinción entre ambas categorías, si bien puede parecer, *prima facie*, una cuestión de mera nomenclatura, resulta **fundamental** y **no es en absoluto una tontería** [guion, "distinción parece una tontería pero no lo es"]. Ello es así en la medida en que la calificación del contrato como "de vivienda" o "para uso distinto" **modificará radicalmente el campo de juego** [guion, "el campo de juego... las obligaciones y derechos... van a cambiar"] en cuanto a los derechos y obligaciones del arrendador (casero) y del arrendatario (inquilino) [guion, "casero y de inquilino"].

El Arrendamiento De Vivienda: Concepto Canónico

Para que un contrato de arrendamiento se considere comprendido en la categoría de **arrendamiento de vivienda**, deben concurrir, conforme al tenor literal del **art. 2.1 LAU** [guion, "artículo 2.1 de la ley de arrendamientos urbanos"], dos elementos materiales y finalísticos ineludibles:

1. Que el arrendamiento recaiga sobre una **edificación habitable** [guion, "edificación habitable"].
2. Que su **destino primordial** sea **satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario** [guion, "destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario"].

Conviene precisar que esta finalidad última implica que la vivienda arrendada debe constituir la **residencia habitual** del arrendatario [guion, "la vivienda constituya su residencia habitual"]. Ello obliga a diferenciar, con rigor técnico, las situaciones en las que el inmueble se destina a la residencia estable de aquellas en las que el uso es meramente temporal o secundario.

2. Distinción Crucial: Vivienda Habitual Frente A Usos Temporales

2.1 El Arrendamiento Turístico (Uso No Permanente)

A pesar de que, en el lenguaje común, cualquier alquiler de un inmueble habitable se denomina "vivienda", la calificación jurídica y el régimen aplicable por la LAU penden del carácter **permanente** del uso.

Imaginemos el supuesto de Luis y sus amigos, que pretenden alquilar un piso por quince días en Torremolinos a través de una plataforma turística (*Airbnb*) [guion, "Luis quiere ir de vacaciones 15 días con sus amigos a Torremolinos"].

Ausencia De Permanencia:

En este caso, el inmueble no constituirá la vivienda habitual de ninguno de los sujetos [guion, "ese piso no es la vivienda habitual de ninguno de ellos"].

Calificación Jurídica:

Por esta razón, la regulación aplicable **no será la del arrendamiento de vivienda** de la LAU, sino la del **arrendamiento para uso distinto de vivienda** (en este supuesto concreto, un arrendamiento turístico) [guion, "no se va a regular como tal en la ley de arrendamientos urbanos", "un arrendamiento para uso distinto de vivienda en este caso es un arrendamiento turístico"].

Se concluye, por tanto, que, aunque coloquialmente se hable de "vivienda" para el piso de vacaciones, las diferencias en derechos, obligaciones y requisitos del contrato serán **radicalmente distintas** a las del alquiler de residencia habitual [guion, "sus derechos y sus obligaciones incluso los requisitos del contrato serán radicalmente diferentes"].

3. El Arrendamiento De Temporada (Uso Indeterminado Pero No Permanente)

Otro escenario que ilustra la necesidad de la distinción es el conocido como arrendamiento de temporada.

Piénsese en el caso de Luis que, al iniciar sus estudios de Grado en Derecho en Salamanca, busca un piso para alojarse durante todo el primer curso (de septiembre a julio) [guion, "Luis va a irse a estudiar a Salamanca... durante todo el primer curso"]. Es cierto que, durante el período académico, el piso fungirá como su residencia ordinaria; no obstante, su intención es regresar a su domicilio familiar tan pronto como finalice la época de exámenes [guion, "nada más se presenta a los exámenes Luis volverá a su verdadera casa"].

Naturaleza No Permanente:

La duración de este contrato, aunque prolongada, no tiene un carácter permanente [guion, "la duración de ese contrato no tiene carácter permanente"]. La voluntad de Luis es permanecer solo durante el curso escolar, lo que implica que el uso no cumple el requisito de necesidad permanente del art. 2.1 LAU [guion, "Luis no piensa quedarse a vivir ahí indefinidamente lo que pretende hacer Luis es permanecer solamente durante el curso escolar"].

Calificación Jurídica:

Este tipo de arrendamiento (el piso de estudiantes), al tener un destino temporal o estacional, se encuadra jurídicamente como un arrendamiento de temporada [guion, "arrendamiento de temporada"] y, por consiguiente, se entenderá regulado por la LAU como un arrendamiento para uso distinto de vivienda [guion, "se entenderá también como arrendamiento para uso distinto de vivienda"].

3.1 Conclusión Dogmática Y Reglas Del Juego (Claves Para El Examen)

Se retiene la idea central de que la Ley de Arrendamientos Urbanos, el marco normativo fundamental de los alquileres en España, establece una diferencia dogmática esencial [guion, "quedaros con que la ley de arrendamientos urbanos... distingue"].

Esta distinción fundamental se vertebra en el binomio:

1. **Arrendamientos de vivienda** (vivienda habitual, carácter permanente).
2. **Arrendamientos para uso distinto de vivienda** (uso turístico, de temporada, etc.).

Con todo, la calificación que el contrato reciba en este binomio **marca totalmente las reglas del juego** negocial y la aplicación del régimen imperativo y dispositivo de la ley [guion, "esta distinción marca totalmente las reglas del juego"].

3.2 Esquemas Doctrinales

| Categoría de Arrendamiento | Requisito Dogmático (Art. 2.1 LAU) | Calificación del Uso | Ejemplos Típicos |
|--|---|-----------------------------------|--|
| Arrendamiento de Vivienda | Satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. | Residencia Habitual | Alquiler de domicilio con vocación indefinida. |
| Arrendamiento para Uso Distinto | Uso con carácter no permanente o finalidad diferente . | Uso Transitorio/Secundario | Alquiler turístico (15 días), piso de estudiantes (temporada escolar). |

3.3 El Impacto de la Calificación en el Contrato

| Ámbito Contractual | Arrendamiento de Vivienda | Arrendamiento para Uso Distinto | Clave Diferencial |
|---|---|---|---|
| Régimen de Derechos/Obligaciones | Altamente imperativo (protección de la necesidad de vivienda). | Mayoritariamente dispositivo (mayor peso a la autonomía de la voluntad). | Destino: Permanente vs. No Permanente |
| Duración | Mínimos legales más extensos y prórrogas forzosas. | Sujeta en mayor medida al pacto de las partes. | Estabilidad vs. Flexibilidad |
| Aplicación Legal | Título II de la LAU. | Título III y, supletoriamente, el Título II de la LAU y el Código Civil. | La calificación marca totalmente las reglas del juego [guion, "marca totalmente las reglas del juego"]. |

Tema 9: Arrendamiento De Vivienda Habitual

En el análisis del régimen jurídico de los arrendamientos urbanos, regulado por la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** [art. por completar], resulta crucial atender a una doble verificación que, si bien puede parecer tautológica, tiene un profundo impacto en la aplicación de la ley [guion, "parece también una tontería pero que no lo es"]:

1. **Uso Finalístico (Destino)**: Que el destino primordial del arrendamiento sea la **satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del inquilino** (vivienda habitual) [guion, "objetivo de destinar esa vivienda a constituir su primera vivienda", "vivienda habitual", "carácter permanente"].
2. **Objeto Material (Bien Arrendado)**: Que el bien arrendado sea material y legalmente una **vivienda** [guion, "el objeto del arrendamiento, es decir, el bien arrendado, tiene que tener uso de vivienda"].

1. La Primacía Del Uso Legal Del Inmueble

1.1. La Primacía Del Uso Legal Del Inmueble (Clave Para El Examen)

El objeto material del arrendamiento debe poseer el **uso de vivienda** en su calificación legal. La ausencia de este uso excluye automáticamente la aplicación de las normas más protectoras destinadas al arrendamiento de vivienda, incluso si el inquilino pretendiera destinarlo a su residencia [guion, "si quisiera, no podría, porque el objeto del arrendamiento... no es una vivienda"].

Piénsese en el supuesto de Luis que desea instalar un despacho de abogados en un local comercial del centro de Málaga.

- **Destino y Objeto Coincidentes**: Este local posee un **uso de oficinas o comercial** (ej., fue una inmobiliaria o una mercería) [guion, "uso de oficinas o uso comercial"].
- **Calificación**: Dado que el uso no es de vivienda, el arrendamiento se encuadra necesariamente como un **arrendamiento para uso distinto de vivienda** (arrendamiento de local de negocio) [guion, "este arrendamiento es para uso distinto de vivienda, un arrendamiento de local de negocio"].

1.2. Apariencia De Vivienda Y Potencialidad De Uso

El principio anterior se mantiene incluso cuando el inmueble, por su estructura o localización, tenga la **apariencia de vivienda** o el potencial de serlo, si el uso legal es otro.

Consideremos el caso de un piso en un primer piso [guion, "montarse un despacho en un primer piso"]:

- **Uso Registral/Administrativo:** Si dicho piso posee, en su calificación administrativa (ej., en el Ayuntamiento), el **uso de oficina**, la aplicación de la LAU será taxativa [guion, "si este piso tiene el uso de oficina"].
- **Inmueble no Vivienda:** A pesar de la apariencia exterior, el inmueble no puede considerarse legalmente una vivienda y, por consiguiente, **no puede celebrarse un arrendamiento de vivienda** [guion, "no puede considerarse vivienda y no puede celebrarse un arrendamiento de vivienda"].
- **Consecuencia Ineludible:** El contrato tendrá que ser un **arrendamiento para uso distinto de vivienda** [guion, "tendrá que celebrarse un arrendamiento para uso distinto de vivienda"].

Con todo, cabe la posibilidad de que, mediante un **cambio de uso** ante la autoridad municipal competente, el inmueble sea legalmente transformado en vivienda, momento a partir del cual podría ser arrendado bajo el régimen de vivienda habitual [guion, "si se hace un cambio de uso, puede llegar a serlo... para destinarla ahora sí a vivienda habitual"]. Sin embargo, a la hora de contratar, si el uso no es vivienda, la calificación aplicable es la de **uso distinto** [guion, "a efectos de la ley de arrendamientos urbanos, será un arrendamiento para uso distinto de vivienda"].

2. La Excepción A La Regla: Elementos Anexos

El principio de que **todo lo que no sea vivienda debe calificarse como uso distinto** presenta una excepción de relevancia práctica: la relativa a los **elementos anexos o accesorios** a la vivienda principal [guion, "aquí tenemos una excepción, los elementos anexos"].

Piénsese en el supuesto de Lucía y su pareja que arriendan un piso con la intención de establecer su vivienda habitual en Valencia [guion, "Lucía quiere irse a vivir con su pareja a Valencia para constituir ahí su vivienda habitual"]. El arrendamiento incluye, además del piso: un **trastero** y una **plaza de garaje** [guion, "tiene ascensor, tiene trastero y tiene plaza de garaje"].

2.1. Naturaleza Y No Desnaturalización Del Contrato

Es de notar que ni el garaje ni el trastero poseen un **uso de vivienda** [guion, "el garaje como el trastero no son vivienda... no tienen un uso de vivienda"]. Si se arrendasen de forma independiente, deberían ser objeto de un **arrendamiento para uso distinto de vivienda** [guion, "por sí mismos no podrían ser objeto de un arrendamiento de vivienda"].

No obstante, en el presente caso, la ley considera que, al incluirse el uso de estos elementos en el contrato de arrendamiento de la vivienda principal, aquellos ostentan la calidad de **accesorios o añadidos** a la vivienda habitual [guion, "la ley considera que son un añadido a la vivienda habitual, son accesorios"].

Por esta razón, el uso no habitacional del garaje y el trastero **no desvirtúa la condición del arrendamiento principal**, que es el de vivienda habitual. De esta suerte, Lucía no necesita formalizar dos contratos distintos; el contrato único se rige íntegramente por las normas del **arrendamiento de vivienda habitual** [guion, "su uso que no es el de vivienda... no desvirtúa la condición del arrendamiento principal que es el de vivienda habitual"].

3. La Regla General De La LAU: El Uso Distinto Del De Vivienda

La idea central de la LAU es que el régimen de protección de la vivienda (título II) solo se aplica a la **vivienda habitual**. De ahí que, por exclusión, la ley defina el arrendamiento para uso distinto de vivienda:

El **art. 3.1 LAU** establece que se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, **tenga como destino primordial uno distinto** del establecido para la vivienda habitual [guion, "se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior"].

El legislador explicita esta consideración, indicando que tendrán esta consideración, de forma no exhaustiva:

1. Los arrendamientos de fincas urbanas celebrados **por temporada**, sea esta de verano o cualquier otra (incluyendo los de estudiantes) [guion, "los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra"].
2. Los celebrados para el ejercicio en la finca de una **actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente** [guion, "los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente"].

Conclúyase, por tanto, que la idea central que rige la aplicación del régimen de vivienda es la de la **vivienda habitual** [guion, "la idea central es vivienda habitual"]: todo aquello que no se destine a esta finalidad (ya sea por el objeto del inmueble o por el carácter temporal del uso) se encuadra en el régimen de uso distinto de vivienda.

4. Esquemas Doctrinales (Claves Para El Examen)

4.1 La Doble Verificación Del Arrendamiento De Vivienda

| Elemento de Verificación | Requisito Legal | Consecuencia Jurídica si FALTA | Ejemplo (Uso Distinto) |
|----------------------------------|--|--|--|
| Uso Finalístico (Destino) | Satisfacer la necesidad permanente (vivienda habitual). | Calificación como arrendamiento de temporada o turístico (uso distinto). | Alquiler de verano o de estudiantes (falta de permanencia). |
| Objeto Material (Bien) | Debe ser legalmente una vivienda (uso de vivienda). | Calificación como arrendamiento de local de negocio o oficina (uso distinto). | Despacho de abogados en un local (falta de uso de vivienda). |

4.2 Excepción A La Regla De Uso Excluyente

| Contrato Principal | Objeto Principal (Uso) | Objeto Anexo (Uso) | Calificación del Contrato | Articulación Legal |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---|
| Arrendamiento de Vivienda | Piso (Vivienda Habitual). | Garaje, Trastero (Uso No Vivienda). | Arrendamiento de Vivienda (único contrato). | Los anexos no desvirtúan la condición de la vivienda habitual. |

Tema 10: Arrendamiento Uso Distinto De Vivienda (I)

El arrendamiento para uso distinto de vivienda constituye la otra gran modalidad de arrendamiento urbano prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) [art. por completar], regulándose específicamente en su Título III [guion, "se regula en su título tercero"].

Esta figura se define, por exclusión, en el art. 3.1 LAU [guion, "El artículo 3.1 de la ley de arrendamientos urbanos establece"] como aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga un destino primordial distinto del establecido para el arrendamiento de vivienda habitual [guion, "tengan como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior"].

1. Principio De Autonomía De La Voluntad (Clave Diferencial)

La principal característica del régimen de este tipo de arrendamientos es la gran libertad que la LAU concede a la voluntad de las partes [guion, "la principal característica... es que el alau da mucha más libertad a la voluntad de las partes"].

A diferencia del arrendamiento de vivienda, donde rigen plazos y condiciones imperativas de obligado cumplimiento (ej., la imposibilidad de pactar un plazo de 30 años en un contrato de vivienda) [guion, "no podría, por ejemplo, pactar un plazo de 30 años en el contrato de arrendamiento"], en el arrendamiento para uso distinto de vivienda, las partes pueden libremente pactar la duración y la renta, siendo un plazo de 30 años perfectamente posible [guion, "en el contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda esto es algo perfectamente posible e incluso es algo que sucede muy frecuentemente"].

2. Delimitación Del Objeto: Excepciones Y Supuestos Específicos

2.1. El Arrendamiento De Temporada (Uso No Permanente)

Un caso paradigmático de arrendamiento para uso distinto de vivienda es el de temporada, aun cuando el destino sea habitacional:

Ejemplo: Si Elena (de Santiago) alquila un piso en Madrid por nueve meses para estudiar periodismo, el contrato es un arrendamiento para uso distinto de vivienda [guion, "Elena es de Santiago y se muda a Madrid nueve meses para estudiar periodismo", "el contrato que celebrarán será un arrendamiento para uso distinto de vivienda"].

Fundamento: Aunque se use como residencia, el destino no es el de vivienda permanente o habitual, sino un uso estacional o transitorio ligado a una actividad concreta (los estudios).

2.2. Arrendamientos Sobre Solares Y Locales

La regla general del art. 3.1 LAU, que alude a las edificaciones, podría llevar a la errónea conclusión de que los arrendamientos de solares quedan excluidos [guion, "dado lo dispuesto en el artículo 3.1 del ALAO que alude a edificaciones"]. No obstante, cabe la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda sobre solares [guion, "cabe la posibilidad de celebrar este tipo de arrendamientos sobresolares"].

Ello se extiende a actividades específicas que por su naturaleza no son residenciales:

Actividades Diversas: El art. 3.2 LAU califica como uso distinto de vivienda aquellos arrendamientos de fincas urbanas celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente [guion, "celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente"].

Ejemplo de Solar: Es posible arrendar un solar para dedicarlo, por ejemplo, a una actividad de hostelería, como sería un restaurante [guion, "dedicar el mismo, por ejemplo, a una actividad de hostelería, como sería un restaurante"].

3. Accesorios De La Vivienda Y Contratos Mixtos

Elementos Accesorios:

Cuando el arrendamiento de vivienda incluye elementos accesorios (ej., plaza de garaje y trastero) junto con el piso, las normas del arrendamiento de vivienda se aplican a la totalidad del contrato, tal y como señala el art. 2 LAU [guion, "es muy frecuente celebrar un arrendamiento con un piso, con plaza de garaje y trastero", "tal y como señala el artículo 2 del ALAO, se aplican también las normas del arrendamiento de vivienda para ese caso concreto"].

Arrendamientos Mixtos (Uso Doble):

En los casos donde una misma finca se destina a una doble finalidad (ej., Juan destina dos habitaciones a vivienda y dos a despacho profesional de abogado) [guion, "va a destinar dos habitaciones a vivienda y dos a montar su despacho profesional de abogados"], el régimen aplicable no está resuelto por la ley de forma expresa.

En la práctica, y ante la ausencia de una regla legal, en estos arrendamientos mixtos se atiende a la finalidad perseguida por las partes [guion, "en estos arrendamientos mixtos se va a entender la finalidad perseguida por las partes"]:

- **Si la finalidad principal es el despacho profesional, el arrendamiento será de uso distinto de vivienda** [guion, "si Juan buscaba principalmente un lugar en que montar el despacho, el arrendamiento será de uso distinto de vivienda"].
- **Si la finalidad principal es la vivienda, se aplicará el régimen de vivienda** [guion, "será de vivienda en el caso contrario"].

4. Régimen Jurídico Aplicable Y Obligaciones

4.1. Orden De Aplicación De La Ley

El art. 4 LAU establece el orden de aplicación de las normas en el arrendamiento para uso distinto de vivienda, caracterizado por su carácter supletorio y el respeto a la voluntad de las partes:

| 01 | 02 | 03 |
|--|---|---|
| Normas Imperativas: Aplicación obligatoria e ineludible del Título I (disposiciones comunes) y el Título IV (disposiciones relativas a la fianza y formalización del contrato) de la LAU [guion, "se le aplica obligatoriamente el título primero y el cuarto"]. | Voluntad De Las Partes: Regirá en lo demás la voluntad de las partes [guion, "luego regirá en lo demás la voluntad de las partes"]. | Régimen Supletorio: En ausencia de pacto expreso, se aplicarán supletoriamente el Título III de la LAU (la regulación específica para este uso) y, en último lugar, el Código Civil [guion, "en estos casos lo que se hará es aplicar supletoriamente el título tercero del ALAO y luego se aplicará el código civil"]. |

4.2. Derechos Y Obligaciones Básicas

El régimen dispositivo permite que la renta y la duración pueden ser libremente pactadas [guion, "Renta y la duración pueden ser libremente pactadas"].

Ejemplo de Plazo: Es posible pactar una duración de 30 años para el despacho profesional de abogado [guion, "celebrar un arrendamiento para uso distinto de vivienda... con una duración de 30 años, siendo ello perfectamente posible"]. Es, asimismo, frecuente añadir una cláusula de desistimiento para el arrendatario [guion, "es muy frecuente introducir una cláusula de desistimiento del contrato"].

En cuanto a las obligaciones básicas:

- **Arrendador (Juan):** Debe entregar la finca y mantener su posesión útil [guion, "su obligación fundamental es entregar la finca y mantener su posesión útil"]. La ley le obliga a garantizar la posesión útil, de modo que si un tercero reivindica la propiedad, el arrendador es responsable de garantizar la posesión del arrendatario [guion, "es responsabilidad de Juan el garantizar que Pedro va a seguir manteniendo la posesión de la cosa arrendada"].
- **Arrendatario (Pedro):** Sus obligaciones fundamentales son pagar la renta y custodiar adecuadamente la finca arrendada [guion, "fundamentalmente pagar la renta y custodiar adecuadamente la finca arrendada"].

5.1 Orden De Aplicación Legal Del Arrendamiento Para Uso Distinto De Vivienda

| Nivel de Aplicación | Fuente | Contenido | Naturaleza |
|---------------------------|--------------------------------|---|---|
| | Normativa | | |
| 1. Normas Imperativas | LAU: Título I y Título IV | Disposiciones Comunes, Fianza y Formalización. | OBLIGATORIO (Art. 4 LAU) |
| 2. Voluntad de las Partes | Pactos contractuales | Duración, Renta, Desistimiento, etc. | DISPOSITIVO (Libre Pacto) |
| 3. Normas Supletorias | LAU: Título III y Código Civil | Regulación específica (LAU) y Derecho Común (CC). | SUPLETORIO (En defecto de pacto) |

5.2 Arrendamiento Para Uso Distinto De Vivienda - Clave Dogmática

| Criterio de Distinción | Concepto Clave | Implicación [Clave Examen] |
|------------------------|---|--|
| Uso (Finalidad) | Uso No Permanente (ej., temporada, estudios). | Excluye la aplicación del régimen de protección de la vivienda habitual. |
| Objeto (Naturaleza) | No es Vivienda (ej., local, oficina, solar). | Implica un régimen de mayor libertad de pacto para las partes. |

Tema 11: Arrendamiento Uso Distinto De Vivienda (II)

El **arrendamiento para uso distinto de vivienda**, que se rige primariamente por la voluntad de las partes y supletoriamente por el Título III de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** [art. por completar], incorpora ciertas remisiones al régimen más tuitivo del arrendamiento de vivienda.

1. Aplicación Supletoria Del Arrendamiento De Vivienda

Conviene notar que, en aspectos concretos, el régimen de este arrendamiento se remite, por aplicación de los arts. 30 y 31 LAU, a las disposiciones previstas para el arrendamiento de vivienda:

- **Obras:** Se aplica el régimen de obras previsto para el arrendamiento de vivienda.
- **Adquisición Preferente:** Se aplica la regulación sobre los **derechos de adquisición preferente** (tanteo y retracto).

Dado que estos aspectos han sido examinados en clases anteriores, el foco se sitúa en las **particularidades** exclusivas del arrendamiento para uso distinto de vivienda, especialmente cuando la finca se destina a una actividad empresarial o industrial.

2. El Régimen De Cesión Y Subarriendo Del Contrato

Una de las particularidades más relevantes, aplicable cuando en la finca arrendada se ejerce una actividad **empresarial o industrial**, es la relativa a la cesión y subarriendo del contrato.

2.1. Derecho De Cesión Y Subarriendo Sin Consentimiento

Cuando el arrendamiento se destina a una actividad empresarial o industrial, el arrendatario **puede ceder o subarrendar el contrato sin necesidad de obtener el consentimiento del arrendador**, tal como dispone el art. 32 LAU.

Ilustración Práctica: Si Pedro, que explota una cafetería (actividad empresarial) en la finca arrendada, decide ceder el contrato a Luis, no necesita la aprobación previa de Juan (el arrendador) para formalizar dicha cesión.

2.2. Compensación Económica Para El Arrendador

Aunque el arrendatario no precise el consentimiento para la cesión o subarriendo, la ley reconoce el derecho del arrendador a una **compensación económica** mediante el incremento de la renta, en función de la extensión y naturaleza de la transmisión.

El incremento de la renta opera de la siguiente forma:

1. **Subarriendo Parcial:** El arrendador puede incrementar la renta en un **10%**.
2. **Subarriendo Total o Cesión del Contrato:** El arrendador puede incrementar la renta en un **20%**.

2.3. Requisito Ineludible: La Notificación Al Arrendador

Si bien no se requiere el consentimiento, el arrendatario o cedente debe cumplir con el **requisito formal de la notificación**. El art. 32.4 LAU exige que la cesión o el subarriendo **se notifiquen al arrendador** en el improrrogable **plazo de un mes** desde su celebración. Este requisito es fundamental para que el arrendador pueda ejercer su derecho al incremento de la renta.

3. Subrogación Por Fallecimiento Del Arrendatario

Otra particularidad aplicable a estos arrendamientos es el régimen de subrogación *mortis causa* cuando el arrendatario desarrolla una actividad empresarial o profesional.

3.1. Derecho De Subrogación Del Heredero O Legatario

El fallecimiento del arrendatario no extingue automáticamente el contrato de arrendamiento. Conforme al art. 33.4 LAU, el **heredero o legatario** que continúe el ejercicio de la actividad profesional o empresarial desarrollada en la finca tiene la facultad de **subrogarse en la posición del arrendatario** hasta la finalización del contrato.

Ejemplo: Si Pedro (arrendatario de la cafetería) fallece, su hijo, que trabajaba en el negocio, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de su padre por el tiempo que reste del contrato.

3.2. Deber De Notificación Del Sucesor

Al igual que en el supuesto de cesión, la subrogación exige un deber de comunicación. El heredero o legatario que opte por la subrogación debe **notificárselo por escrito al arrendador** dentro del **plazo de dos meses** siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

4. La Indemnización Al Arrendatario Por Extinción

Un aspecto central de este régimen, que busca equilibrar los intereses de las partes tras la maduración del negocio en la finca arrendada, es la indemnización en caso de extinción del arrendamiento.

4.1. Fundamento De La Indemnización

La indemnización, regulada en el art. 34 LAU, se activa ante la extinción del contrato por expiración del plazo pactado (ej., han transcurrido los 30 años acordados). Procede cuando la actividad ejercida por el arrendatario (ej., la cafetería de Pedro) ha generado una **clientela fija o un valor de mercado** que podría ser aprovechado de forma injusta por el arrendador o un tercero tras la conclusión del contrato.

La finalidad de la indemnización es evitar una situación de enriquecimiento injusto para el arrendador. El arrendatario (Pedro) debe haber manifestado su voluntad de renovar el contrato en los **seis meses anteriores** a su extinción, y el arrendador debe haberse negado a la renovación.

4.2. Criterios De Cálculo De La Indemnización

El cálculo de la indemnización se realiza atendiendo a dos criterios alternativos:

Si El Arrendatario Inicia Actividad Idéntica O Afín

Condición: Si el arrendatario decide iniciar la misma actividad en el mismo municipio dentro de los **seis meses siguientes** a la extinción.

Indemnización: Comprende: a) **Gastos de Traslado**. b) **Perjuicios derivados de la pérdida de clientela** (calculada sobre los primeros seis meses de actividad en el nuevo local).

Ejemplo: Si Pedro gasta 10.000 € en mudanza y pierde 30.000 € de facturación en los primeros seis meses (mitad de la anterior facturación), Juan debe abonar 10.000 € (gastos) + 30.000 € (pérdida de facturación).

Si El Arrendador (O Un Tercero) Inicia Actividad Idéntica O Afín

Condición: Si el arrendatario decide **no dedicarse a ninguna actividad**, o se dedica a otra, pero el arrendador o un tercero desarrollan en la finca una actividad **idéntica o afín** a la que hacía el antiguo arrendatario.

Indemnización: Consistirá en **una mensualidad por cada año de duración del contrato**, con un límite máximo de **18 mensualidades**.

Ejemplo: Si el contrato duró 30 años (máximo de 18 mensualidades) y la renta era de 1.000 €, la indemnización ascendería a 18.000 €.

5. Causas De Extinción Del Arrendamiento

El art. 35 LAU establece que el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda se extinguirá por las causas previstas en las letras A, B, D y E del apartado 2 del art. 27 LAU, así como por la cesión o subarriendo del local en incumplimiento de lo dispuesto en el art. 32 LAU.

Las causas específicas de extinción de pleno derecho son:

1 Falta De Pago

La falta de pago de la renta o del importe de la fianza.

2 Daños Dolosos

La causación de **daños dolosos en la finca** o la realización de **obras no consentidas** cuando sea necesario el consentimiento del arrendador.

3 Actividades Ilícitas

Que en el local tengan lugar **actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**.

4 Cesión/Subarriendo Ilegal

La cesión o subarriendo del local si se incumple lo dispuesto en el art. 32 LAU.

Supuesto de Daño Doloso: Si Pedro (arrendatario) decide **reventar el local de Juan con una maza** (daño doloso), el arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

Tema 12: Excepciones

En el análisis de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** [art. por completar], hemos de considerar que el régimen tuitivo del **arrendamiento de vivienda habitual** (Título II) no es absoluto. Existen supuestos en los que, pese a destinarse el inmueble a vivienda, la libertad de pacto prevalece, y otros en los que, por la naturaleza de la ocupación, el contrato queda **excluido** de la aplicación de la LAU.

1. Excepciones Al Régimen Imperativo De Vivienda Habitual

Dentro de los arrendamientos de vivienda habitual, la ley establece dos excepciones cruciales que desplazan el Título II (régimen de vivienda) y remiten el contrato a la **voluntad de las partes** [guion, "vamos a poder tener la libertad de pacto"] y, supletoriamente, al Título II y al Código Civil [guion, "regirán por la voluntad de las partes. En defecto de la voluntad de las partes se regirán por lo dispuesto en el título segundo... y en su defecto por el Código Civil"].

Superficie O Renta Elevada

Que la vivienda posea una superficie **superior a 300 metros cuadrados** [guion, "cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados"] o que la **renta inicial exceda de 5.5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI)** en cómputo anual [guion, "renta inicial exceda de 5.5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual"].

Totalidad Del Inmueble

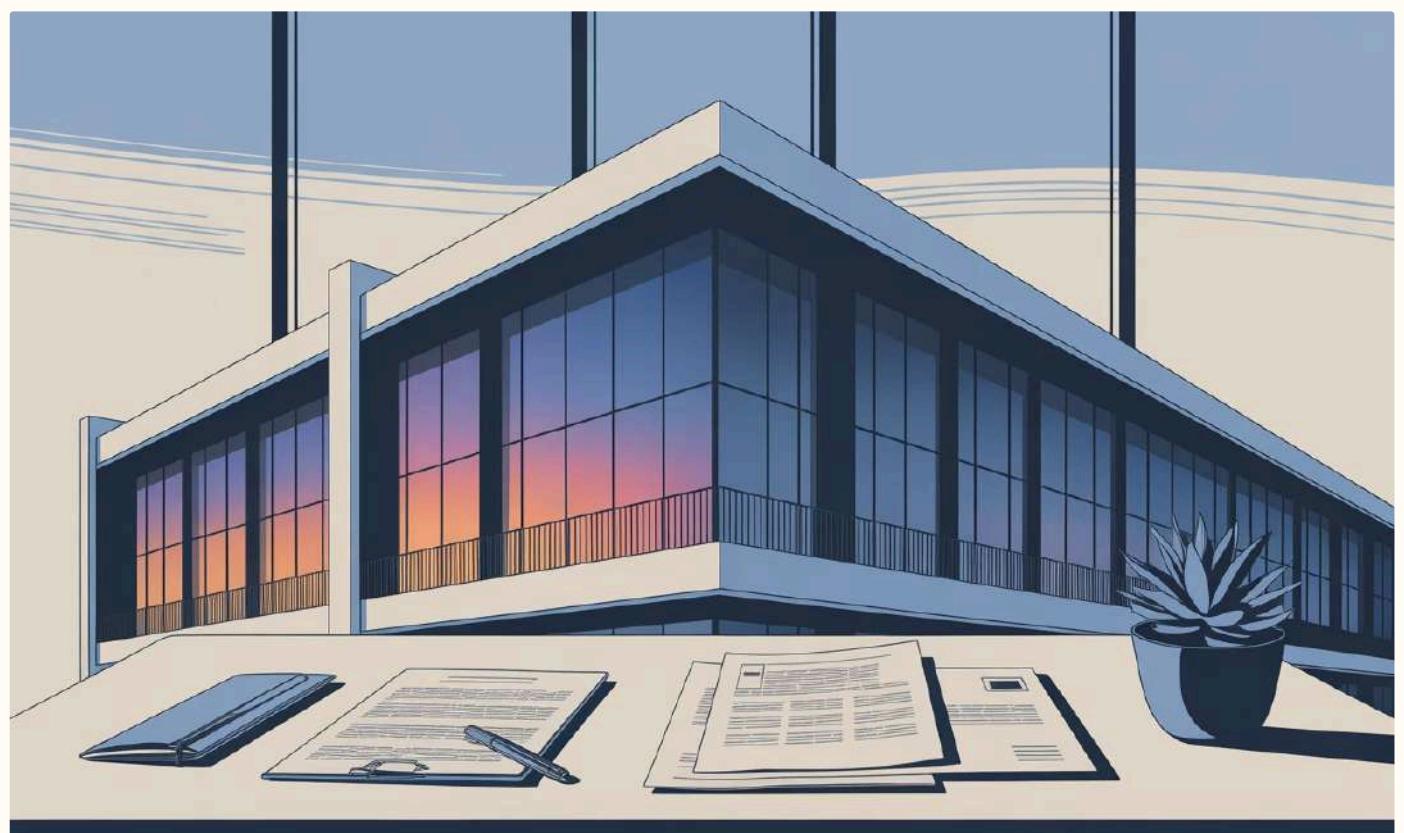
Que el arrendamiento corresponda a la **totalidad de la vivienda** [guion, "el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda"].

Nótese que estos arrendamientos se rigen por un **principio dispositivo** similar al del arrendamiento para uso distinto de vivienda [guion, "seguirán lo mismo que hemos visto para los arrendamientos para uso distinto de vivienda"].

2. Exclusión Expressa De Preceptos Legales

Con carácter general, y aplicable a cualquier arrendamiento sujeto a la LAU, la ley establece que, cuando se pretenda excluir la aplicación de un precepto legal (en aquellos casos en que la norma lo permita), dicha exclusión **deberá hacerse de forma expresa** [guion, "cuando se quiera excluir algún precepto legal deberá hacerse de forma expresa"].

- **Fundamento:** Si el Título II (vivienda habitual) admite el pacto en contrario, la falta de un pacto expreso obligaría a la aplicación de lo dispuesto en dicho Título. Esta regla se extiende al Título III y al resto de arrendamientos [guion, "si el título segundo... permite que haya un pacto en contrario ya vimos que si no se pacta se va a estar a lo dispuesto en el título segundo y lo mismo con el título tercero y el resto de los arrendamientos"].



3. Arrendamientos Urbanos Excluidos De La LAU

Aun cuando se trate de fincas urbanas, existen supuestos en los que el contrato queda excluido de la aplicación de la LAU, rigiéndose por su **legislación específica** o por el **Código Civil** [guion, "todas las fincas urbanas están sujetas a dicha ley pues como casi todo nuevamente hay excepciones"]. Las excepciones son las siguientes:

1 Viviendas Asignadas Por Razón Del Cargo

El uso de las viviendas que los **porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios** tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten [guion, "el uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten"].

2 Viviendas Militares

El uso de las **viviendas militares**, cualquiera que fuese su calificación y régimen, las cuales se regirán por lo dispuesto en su **legislación específica** [guion, "el uso de las viviendas militares cualquiera que fuese su calificación y régimen que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica"].

3 Arrendamientos Rústicos Con Casa-Habitación

Los contratos en que, arrendándose una finca con casa habitación, la **finalidad primordial del arrendamiento sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio** [guion, "contratos en que arrendando es una finca con casa habitación sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento"]. Estos contratos se regirán por la **legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos** [guion, "Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos"].

4 Viviendas Universitarias

El uso de las **viviendas universitarias** cuando hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable. El uso se asigna a alumnos matriculados y al personal docente y de administración y servicios, y se somete a las normas que la universidad establezca [guion, "el uso de las viviendas universitarias cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas"].

5 Cesión Temporal De Uso Turístico (VUT)

La **cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada** en condiciones de uso inmediato, comercializada en **canales de oferta turística** o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con una **finalidad lucrativa**, siempre que esté sometida a un **régimen específico derivado de su normativa sectorial turística** [guion, "la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada... con una finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística"]. Esta es la figura de la **vivienda de uso turístico** (VUT), cuya regulación queda fuera de la LAU y en manos de la legislación turística específica [guion, "famosa vivienda de uso turístico que trasciende la vivienda de temporada"].

4. Arrendamientos De Vivienda — Excepciones Y Exclusiones

| Tipo de Arrendamiento | Condición/Causa | Régimen Jurídico Aplicable | Fundamento de la Regulación |
|---|--|---|---|
| Excepción al Título II (Vivienda Habitual) | Superficie > 300 m ² O Renta > 5.5 SMI (anual) Y Corresponde a la Totalidad de la Vivienda. | 1. Voluntad de las Partes. 2. LAU (Título II). 3. Código Civil. | Flexibilidad/Voluntad de Pacto (Ausencia de Tutele). |
| Exclusión de la LAU | 1. Vivienda asignada por razón del cargo (porteros, funcionarios). 2. Viviendas militares. 3. Finca rústica con casa (fin primordial: aprovechamiento rústico). 4. Viviendas universitarias (regulación de la universidad). 5. Vivienda de Uso Turístico (VUT) (finalidad lucrativa, canales turísticos). | Legislación Específica / Régimen Interno / Ley de Arrendamientos Rústicos / Código Civil. | Naturaleza de la Ocupación/Destino Primordial (No Residencial). |

Tema 13: Título II LAU. Régimen Jurídico Del Arrendamiento De Vivienda Habitual

El **Título II** de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**, que regula el arrendamiento de vivienda habitual, se erige en un régimen de marcado carácter **imperativo** y **protector** del arrendatario. El **art. 6 LAU** establece de forma categórica el principio de la primacía de la ley sobre la autonomía de la voluntad en este ámbito.

Se dispone que **serán nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título**, salvo que la propia norma lo autorice de forma **expresa**. Por consiguiente, cualquier derecho recogido en el Título II a favor del arrendatario en un arrendamiento de vivienda habitual debe ser respetado, sin que las partes puedan pactar en sentido contrario, ni siquiera si el inquilino lo consiente.



1. Mantenimiento Del Régimen Y Límites A La Cesión

Mantenimiento Del Régimen De Vivienda (Unidad Familiar)

La calificación de arrendamiento de vivienda habitual se mantiene incluso cuando el arrendatario original deja de usar el inmueble como su residencia permanente, siempre que permanezca en él su unidad familiar. El art. 7 LAU establece que la condición de arrendamiento de vivienda no se pierde si, pese a que el arrendatario no tenga en la finca su vivienda permanente, habitan en ella su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Límites A La Cesión Y Subarriendo

La libertad de pacto halla su límite inicial en la cesión del contrato o subarriendo. Ambas figuras solamente serán posibles con el consentimiento por escrito del arrendador.

2. Duración Contractual Y Prórroga Obligatoria

2.1 El Plazo Libremente Pactado Y La Permanencia Mínima

La **duración del contrato** de arrendamiento de vivienda es la **libremente pactada por las partes**. Sin embargo, la ley establece un sistema de **prórroga obligatoria** que garantiza una permanencia mínima:

- **Prórroga Obligatoria:** Si la duración pactada es **inferior a cinco años** (o inferior a **siete años** si el arrendador es **persona jurídica**), el contrato se prorrogará **obligatoriamente por plazos anuales** hasta alcanzar este mínimo de duración.
- **Duración no Estipulada:** Si las partes **no estipulan nada sobre la duración**, el contrato se entenderá celebrado **por un año**, aplicándose a partir de entonces la prórroga obligatoria hasta el quinto o séptimo año, según el caso.

Este mecanismo opera en la práctica como una **permanencia que aplica solo al arrendador**.

2.2 Excepción Al Mínimo De Duración: Necesidad Del Arrendador

El arrendador solo puede recuperar la vivienda **sin respetar la permanencia** (cinco o siete años) si:

1. **Ha transcurrido el primer año** del contrato.
2. Puede **probar y justificar** que **la necesita** para que se convierta en su vivienda habitual.

La necesidad se extiende a que la vivienda sea permanente **para sí o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción**, o para su **cónyuge** en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

2.3 Desistimiento Del Contrato Por El Arrendatario

El arrendatario también tiene un plazo de permanencia mínima: el **art. 11 LAU** permite al arrendatario **desistir del contrato** una vez que haya transcurrido al menos **seis meses**, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de **30 días**.

3. Sucesión Y Transmisión De La Posición Arrendaticia

Subrogación En Caso De Crisis Matrimonial

En el supuesto de que la vivienda arrendada constituya el domicilio conyugal y se produzca el divorcio o la separación, el cónyuge no arrendatario tiene la facultad de subrogarse en la condición de arrendatario.

El **art. 12 LAU** asimila la condición de arrendatario a la persona que no figuraba en el contrato. El único requisito es que el cónyuge subrogado le comunique dicho aspecto al arrendador.

Transmisión Del Inmueble Y Adquisición Preferente

Si el inmueble arrendado se vende, el nuevo arrendador queda subrogado al plazo de 5 o 7 años (si fuese persona jurídica el nuevo arrendador).

Además, el arrendatario goza del derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto).

Subrogación Por Muerte Del Arrendatario

En caso de muerte del arrendatario, el arrendamiento se mantiene en beneficio de la unidad familiar, quedando el alquiler para el **cónyuge**, la **persona enanáloga situación de afectividad**, los **ascendientes**, o los **hermanos**, siempre que estuviesen viviendo habitualmente en la vivienda.



4. Régimen De Renta, Obras Y Obligaciones De Reparación

4.1 Renta Y Actualizaciones

La renta es lo libremente pactado entre las partes. Las actualizaciones (aumentos) de la renta también se pueden pactar, pero deben estar previamente pactadas y contar con el acuerdo de las partes.

4.2 Aumento De Renta Por Obras De Mejora

El arrendador puede aumentar el alquiler si realiza obras de mejora que incrementen el valor de la finca, si bien esta subida opera con límites temporales y cuantitativos estrictos:

| | | |
|--|--|--|
| 1 Límite Temporal (Permanencia) | 2 Límite Cuantitativo (Cálculo) | 3 Tope Máximo |
| El arrendador <u>no podrá aumentar la renta durante los primeros cinco años</u> de permanencia (o siete si es persona jurídica). | La subida consistirá en elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora <u>el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras, incrementado en tres puntos.</u> | El aumento <u>no podrá exceder del 20% de la renta vigente</u> en aquel momento. |

4.3 Qastos Generales Y Obligaciones De Reparación

Las partes, mediante **pacto expreso** en el contrato de vivienda habitual, **podrán convenir** que los **gastos generales** para el adecuado sostenimiento del inmueble (sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades) que **no sean susceptibles de individualización** sean asumidos por el **arrendatario**.

- **Obligación de Reparación del Arrendador:** El arrendador está obligado a realizar, **sin derecho a elevar la renta por ello**, todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. El deterioro debido al **uso normal** recae en el arrendador, mientras que si el deterioro es **imputable al arrendatario** (mal uso), la obligación de reparación recae en este último, de conformidad con los **arts. 1563 y 1564 del Código Civil**.
- **Obras de Mejora (Arrendador):** El arrendatario está obligado a **soportar** la realización por parte del arrendador de **obras de mejora** cuya ejecución **no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento**.
- **Obras de Modificación (Arrendatario):** El arrendatario **no podrá realizar** obras que **modifiquen la configuración de la vivienda** sin el **consentimiento del arrendador, expresado por escrito**. No obstante, para obras que no modifiquen la configuración, el arrendatario solo necesita **preavisar al arrendador por escrito y que este le dé permiso expreso**.



Tema 14: Título II vs Título III LAU

El art. 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece el orden de prelación de fuentes normativas aplicables a los contratos de arrendamiento, lo cual es trascendental para determinar el margen de libertad de pacto de las partes (arrendador y arrendatario).

La LAU introduce una distinción esencial en la sujeción a la ley en función del tipo de arrendamiento, lo que se traduce en una menor libertad para pactar en los arrendamientos de vivienda habitual y una mayor libertad en los arrendamientos para uso distinto de vivienda.

1. Orden De Aplicación En El Arrendamiento De Vivienda Habitual

En los arrendamientos de vivienda (vivienda habitual), el art. 4.2 LAU establece una prelación que sitúa la voluntad de las partes limitada por el régimen protector de la ley:

Voluntad De Las Partes, En Marco De La Ley

Regirán los pactos, cláusulas y condiciones que libremente determinen las partes, pero dentro del marco de lo establecido en el Título II de la presente ley.

Régimen Supletorio

En defecto de pacto (o si este fuera nulo), se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el **Código Civil**.

1.1 Implicación Práctica De La Limitación

El régimen protector del Título II impone un **límite infranqueable a la voluntad contractual**. Esto significa que la ley permite un margen de negociación, pero siempre dentro de las reglas de juego que marca el Título II.

Ejemplo (Inaplicabilidad del Pacto): Si las partes intentan pactar una permanencia de siete años para el inquilino, una penalización si este se va antes de tiempo, o una recuperación unilateral de la vivienda, estas cláusulas pueden ser nulas si contravienen el régimen del Título II. La voluntad de las partes está, por tanto, mucho más limitada en este tipo de contrato.

2. Orden De Aplicación En El Arrendamiento Para Uso Distinto De Vivienda

En los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (ej., pisos de estudiantes, locales de negocio), rige una **libertad absoluta de pacto**. El art. 4.3 LAU establece el siguiente orden de prelación:

| 01 | 02 | 03 |
|--|--|---|
| Voluntad De Las Partes Estos arrendamientos se rigen por la voluntad de las partes. Aquí, las partes tienen <u>muchas más libertad para pactar lo que quieran</u> y para establecer cualquier condición que deseen. | Régimen Supletorio LAU En defecto de pacto expreso, se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el Título III de la presente ley. | Régimen Supletorio Código Civil Si el Título III tampoco regula el conflicto o la condición, se acudirá subsidiariamente al Código Civil . |

2.1 Implicación Práctica De La Libertad

En los arrendamientos para uso distinto de vivienda, las partes pueden regular todo con total libertad. La intervención supletoria de la ley solo opera en ausencia de pacto:

- **Pacto Ausente:** Si el contrato no se pronuncia sobre algo, entonces se aplica lo preceptuado en el Título III.
- **Vacío Legal:** Si el Título III tampoco dice nada, se acude al Código Civil.



3. Prelación De Fuentes (Art. 4 LAU)

En síntesis, la LAU distingue la sujeción de las partes a la ley en función de la naturaleza del contrato: en la vivienda habitual, la ley marca unos límites (Título II); en los demás arrendamientos, prima el pacto libre.

3.1 Arrendamiento De Vivienda (Título II) — Régimen Imperativo

| Orden de Aplicación | Fuente Normativa | Función y Límite |
|-----------------------|------------------------|---|
| 1. PRIMARIO/MÁXIMO | LAU (Título II) | Marco Imperativo que delimita la voluntad de las partes. Los pactos no pueden perjudicar al arrendatario. |
| 2. SUPLETORIO | Código Civil | Se aplica en defecto de pacto y, en todo caso, sin contravenir el Título II. |

3.2 Arrendamiento Para Uso Distinto (Título III) — Régimen Dispositivo

| Orden de Aplicación | Fuente Normativa | Función y Límite |
|-----------------------|-------------------------------|---|
| 1. PRIMARIO/MÁXIMO | Voluntad de las Partes | Libertad de Pacto Absoluta (Principio Dispositivo). Las partes pueden regular todo. |
| 2. SUPLETORIO LAU | LAU (Título III) | Se aplica en defecto de pactos (para suplir vacíos contractuales). |
| 3. SUPLETORIO CC | Código Civil | Se aplica subsidiariamente si ni los pactos ni el Título III regulan el conflicto. |

Tema 15: Título III LAU

El **arrendamiento para uso distinto de vivienda** constituye la otra gran modalidad de arrendamiento urbano prevista en la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**, regulándose específicamente en su **Título III**. Esta figura representa la "otra cara de la moneda" de los arrendamientos contemplados en la LAU.

La **principal característica** de la regulación del arrendamiento para uso distinto de vivienda es que la LAU concede **muchas más libertades a la voluntad de las partes**. En este tipo de contrato, a diferencia del arrendamiento de vivienda, es **perfectamente posible** que las partes pacten, por ejemplo, un **plazo de 30 años**, siendo esta una práctica frecuente.

1. Concepto Y Destino Primordial

El art. 3.1 LAU establece que se consideran arrendamientos para uso distinto de vivienda todos aquellos que, **recayendo sobre una edificación**, tengan como **destino primordial uno distinto** del establecido para el arrendamiento de vivienda.

Un ejemplo habitual de este tipo de arrendamiento es el de **temporada para estudiar**. Así, si Elena alquila un piso en Madrid por nueve meses para estudiar periodismo, el contrato que celebrará será un arrendamiento para **uso distinto de vivienda**.



2. Ámbito Extendido Y Arrendamientos De Solares

Aunque el art. 3.1 LAU alude primariamente a las edificaciones, **cabe la posibilidad** de celebrar contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda **sobre solares**.

A esta regla se añade lo dispuesto en el art. 3.2 LAU, que también califica como uso distinto de vivienda:

- Los arrendamientos de fincas urbanas celebrados **por temporada**, sea esta de verano o cualquier otra.
- Los celebrados para ejercerse en la finca una **actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente**, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Por tanto, es perfectamente posible celebrar un contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda respecto a un solar para dedicarlo, por ejemplo, a una actividad de hostelería, como un restaurante.

2.1 Accesorios De La Vivienda Y Arrendamientos Mixtos

Elementos Accesorios (Art. 2 LAU)

En los casos donde el arrendamiento de un piso incluye elementos accesorios como **plaza de garaje y trastero** (los cuales por sí mismos no tendrían uso de vivienda), se aplicarán **también las normas del arrendamiento de vivienda para ese caso concreto**.

Arrendamientos Mixtos (Uso Dual)

Cuando el inmueble se destina a una doble finalidad, parte vivienda y parte uso profesional (ej., Juan destina dos habitaciones a vivienda y dos a despacho de abogados), la ley **no ofrece una solución expresa**. En estos **arrendamientos mixtos** se atiende a la **finalidad primordial perseguida por las partes**.

El arrendamiento será:

- De **uso distinto de vivienda** si la finalidad principal es la de montar el despacho.
- De **vivienda** en caso contrario.

3. Régimen Jurídico Aplicable Y Obligaciones Básicas

3.1 Orden De Prelación De Fuentes

El régimen jurídico aplicable a estos arrendamientos se establece en el art. 4 LAU, conforme al siguiente orden de prelación:

01

Normas Imperativas

Se aplica obligatoriamente el **Título I** y el **Título IV** de la LAU. Regirá en lo demás la **voluntad de las partes**.

02

Voluntad De Las Partes

03

Régimen Supletorio LAU

En defecto de pacto, se aplica supletoriamente el **Título III de la LAU**.

04

Código Civil

Subsidiariamente, en lo que no contemple la LAU, se aplicará el **Código Civil**.

3.2 Derechos Y Obligaciones Básicas

Dado que rige la voluntad de las partes, la **renta y la duración pueden ser libremente pactadas**.

Obligaciones Del Arrendador (Juan)

- **Entregar la finca.**
- **Mantener su posesión útil.** Esta obligación implica, en caso de que un tercero reivindique la propiedad, que el arrendador es responsable de **garantizar que el arrendatario (Pedro) siga manteniendo la posesión** de la cosa arrendada.

Obligaciones Del Arrendatario (Pedro)

- **Pagar la renta.**
- **Custodiar adecuadamente la finca arrendada.**

A modo de resumen, el arrendamiento para uso distinto de vivienda se regula en el **Título III de la LAU** y se aplica cuando la finca se destina a una **finalidad distinta de la de vivienda**, implicando un régimen basado en la **voluntad de las partes**.

Tema 16: La Fianza

La fianza se define como la cantidad de dinero que se entrega por el arrendatario al arrendador para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del contrato. Este mecanismo opera como una garantía contractual.

1. Determinación De La Cuantía (Art. 36 LAU)

El art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) es la norma que regula esta materia y establece las cuantías mínimas obligatorias y los límites máximos permitidos para las fianzas:

- **Arrendamiento de Vivienda:** La fianza es equivalente a una mensualidad de renta.
- **Arrendamiento de Uso Distinto de Vivienda:** La fianza será un importe equivalente a dos mensualidades de renta.

2. Garantías Adicionales Y Límites

Exigencia De Fianza Y Garantías Suplementarias

El arrendador no puede exigir al arrendatario, en concepto de fianza, una cantidad que exceda los límites legales. La exigencia de, por ejemplo, doce mensualidades de fianza, no es posible porque no está permitido por el art. 36 LAU.

Es perfectamente posible que el arrendador pacte garantías adicionales, como un seguro de impago. No obstante, la ley impone un límite infranqueable a estas garantías suplementarias en el arrendamiento de vivienda:

Límite A Las Garantías AdicionalesEn el **arrendamiento de vivienda** con una duración de hasta 5 años (o 7 años si el arrendador es **persona jurídica**), la garantía adicional no puede exceder de dos mensualidades de renta.

3. Actualización De La Fianza Y Su Restitución

3.1 Régimen De Actualización

El régimen de actualización de la fianza se sujeta a las siguientes reglas:

1. **Plazo Inicial (5 o 7 años):** Durante los cinco primeros años de duración del contrato (o siete años si el arrendador es persona jurídica), la fianza no estará sujeta a actualización. Si, por ejemplo, la renta se actualiza a 700 euros, el arrendatario no estará obligado a dar los 100 euros extra para actualizar la fianza antes de este plazo.
2. **Tras el Plazo Inicial:** Una vez transcurrido este plazo, la actualización se regirá por la voluntad de las partes, conforme a lo dispuesto en el art. 36.3 LAU. Si las partes nada han dicho, se presumirá que la actualización de la renta se ha querido también para la actualización de la fianza.

3.2 Devolución Y Devengo De Intereses

Una vez que finaliza el contrato, si el arrendatario ha cumplido con sus obligaciones, el arrendador deberá devolver la fianza.

Si se constata un incumplimiento de las obligaciones (ej., daños en la finca), el arrendador podrá descontar de la fianza dichas faltas.

Devengo de Intereses: El art. 36.4 LAU dispone que el arrendador incurrirá en mora en caso de retraso en la restitución. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el arrendatario, sin que se hubiese hecho efectiva dicha restitución.

Tema 17: Contrato De Obra

El **contrato de obra** se estipula en el Código Civil (CC) como una subespecie del contrato de arrendamiento, denominado **arrendamiento de obras** [art. por completar].

Se define como el contrato en cuya virtud una persona, llamada **contratista**, se obliga a **ejecutar una obra** en beneficio de otra, denominada **comitente** (o dueño de la obra), quien, a su vez, se obliga a pagar por ella un **precio cierto** [art. por completar].

La nota esencial que singulariza a esta figura negocial radica en que **lo prometido por el deudor (contratista) no es el trabajo o el servicio en sí mismo, sino el resultado del trabajo, es decir, la obra** [art. por completar].

1. Obligación De Resultado

La característica anterior somete al contratista a una **obligación de resultado**, a diferencia de la mera obligación de medios [art. por completar].

- **Obligación de Resultado:** El contratista debe **asegurar** la correcta ejecución y entrega de la obra, de modo que si el edificio se construye defectuosamente o se derrumba, se entiende que ha incumplido su parte del contrato [art. por completar].
- **Obligación de Medios:** Un profesional (ej., médico o abogado) tiene que poner toda su diligencia y saber hacer, pero no tiene que asegurar el éxito del resultado final, pues este puede depender de factores ajenos a su buen trabajo [art. por completar].

Carácter del Contrato: El contrato de obra se caracteriza por ser **consensual, oneroso, sinalagmático, comutativo y de forma libre** [art. por completar].

2. Objeto Del Contrato De Obra

El contrato de obra no se limita a la **edificación, remodelación o rehabilitación de edificios** [art. por completar]. Su objeto puede intervenir en **todas las cosas o todo resultado material, industrial, científico o incluso artístico** [art. por completar].

El objeto de la obra debe cumplir con los requisitos esenciales de cualquier prestación [art. por completar]: debe ser un objeto **posible, lícito y determinado o determinable** [art. por completar].

3. El Precio Y Las Obligaciones Del Contratista

3.1 El Precio Ciento (Art. 1544 CC)

El **art. 1544 CC** resalta que el comitente habrá de pagar por la obra un **precio cierto** [art. por completar]. Este precio puede consistir en dos modalidades principales [art. por completar]:

Precio O Ajuste Alzado

Precio fijo por la ejecución completa de la obra (el "total de la obra") [art. por completar].

Precio Por Unidades O Certificaciones De Obra

El pago se realiza por facturas o por partes de la ejecución, según el coste de los materiales o la mano de obra [art. por completar].

3.2 Obligación Principal Del Contratista

La obligación principal del contratista consiste en **realizar la obra de acuerdo con los usos de su actividad o profesión**, en el **tiempo y condiciones convenidas** según lo pactado [art. por completar]. La entrega de la obra puede ser de la **totalidad** al finalizar el plazo o **fraccionada en ejecuciones parciales** [art. por completar].

3.3 Las Garantías Del Crédito Del Contratista

El crédito del contratista (la deuda del comitente) está amparado por dos garantías específicas:

Derecho De Retención

El **art. 1600 CC** establece que el que ha ejecutado una obra en cosa mueble tiene el derecho de retenerla en prenda hasta que se le pague [art. por completar]. Este derecho permite al contratista retener la cosa (ej., un coche reparado por un taller) para forzar al comitente a pagar [art. por completar]. No obstante, el contratista **no puede usar la cosa** retenida [art. por completar].

Crédito Preferente

El crédito del contratista goza de un **carácter preferente** para el cobro en caso de que el comitente tenga varias deudas [art. por completar]. Esta deuda **prima sobre las demás** [art. por completar].

4. La Responsabilidad Por Riesgo Y El Concepto De Ruina

4.1 Distribución Del Riesgo (Ruina Antes De La Entrega)

La **obra se realiza a riesgo del contratista**, de modo que **si antes de entregarse se perdiere o destruyese, será el contratista quien soporta la pérdida de la cosa** [art. por completar].

La **obligación del comitente** consiste en **pagar el precio convenido** [art. por completar] y **recibir la obra a satisfacción del propietario**, conforme al **art. 1598 CC** [art. por completar].

4.2 Ruina Funcional Y Vicios Constructivos

Dada la naturaleza de los edificios, que a menudo manifiestan **vicios ocultos** a lo largo de los años, el ordenamiento establece garantías específicas para la subsanación de estos defectos [art. por completar].

El concepto de **ruina**, que coloquialmente significa destrucción o desmoronamiento de un edificio [art. por completar], ha sido ampliado por el **Tribunal Supremo** con el concepto de **ruina funcional** [art. por completar].

- **Ruina Funcional:** Permite exigir responsabilidad en los supuestos en que los defectos de construcción supongan que la edificación sea **parcialmente inservible, inadecuada o inhabitable** [art. por completar]. Ello incluye los casos en que la casa está inhabitable y no se pueden acometer obras para arreglar los desperfectos [art. por completar].

Responsables: Los responsables de estos vicios pueden ser los **aparejadores, ingenieros, arquitectos, promotores inmobiliarios** o aquel que se determine que ha fallado en la construcción [art. por completar].

Clasificación de los Vicios Constructivos:

| 01 | 02 | 03 |
|--|---|---|
| Vicios Estructurales Son los más graves, pues afectan a elementos estructurales del edificio (cimientos, tabiques, disposición de ladrillos), comprometiendo su propia estabilidad [art. por completar]. | Vicios Constructivos Originados por deficiencias graves que no afectan a la seguridad y estabilidad del edificio , pero sí a elementos constructivos relativos a la habitabilidad [art. por completar]. Ejemplos incluyen un mal aislamiento de las paredes (que causa calor) o humedades [art. por completar]. | Vicios De Acabado Defectos de construcción relacionados con los elementos de acabado [art. por completar] (ej., un zócalo defectuoso, cierre de una puerta que no funciona) [art. por completar]. Son fácilmente subsanables y detectables por cualquier persona sin ser experto [art. por completar]. |

Extinción Del Contrato De Obra

El contrato de obra se extingue por las causas generales de extinción de los contratos, si bien el Código Civil prevé tres opciones específicas:

Desistimiento Unilateral Del Comitente

El **art. 1954 CC** establece que **el dueño (comitente) puede desistir por su sola voluntad de la construcción de la obra, aunque se haya empezado** [art. por completar].

Requisitos: El comitente no necesita alegar justa causa, ni esperar un momento temporal determinado [art. por completar]. Simplemente debe **indemnizar al contratista de todos sus gastos, trabajos y la utilidad que pudiera obtener de ella** [art. por completar].

Muerte Del Contratista

La **muerte del contratista** determina la extinción del contrato si la obligación pesaba sobre él por sus cualidades personales, ya que **estas obligaciones no son transmisibles** [art. por completar].

Consecuencias: Si la obra está parcialmente ejecutada, **se le abonará a los herederos el valor de la parte de la obra efectuada y de los materiales preparados** [art. por completar] (ej., si construyó el 50% y compró ladrillos, se les da ese valor) [art. por completar].

Imposibilidad Sobrevenida En La Ejecución

La **imposibilidad sobrevenida en la ejecución** produce la extinción del contrato si **el contratista no puede concluir la obra por alguna causa independiente de su voluntad**, tal como establece el **art. 1595 CC** [art. por completar].

Tema 18: Arrendamiento De Servicios

El contrato de arrendamiento de servicios se halla escuetamente regulado en el art. 1544 del Código Civil (CC). Conforme a este precepto, se establece que una de las partes "se obliga a prestar a la otra un servicio de carácter material por precio cierto".

Nótese que la mención al "**carácter material**" del servicio en la definición legal es el elemento primario de distinción respecto de la figura del mandato. El objeto nuclear de esta convención radica en la prestación de una actividad determinada por el arrendatario. Es crucial precisar que esta obligación es, por su naturaleza, una obligación de hacer o, con mayor rigor técnico, una obligación de medios (o de diligencia). El arrendatario, en puridad, no queda obligado a garantizar la consecución de resultado alguno, sino que su compromiso se restringe al despliegue de la diligencia debida en la ejecución del servicio convenido.

1. Caracteres Estructurales

El contrato de arrendamiento de servicios se configura, doctrinal y jurisprudencialmente, en torno a las siguientes notas tipificadoras, destacando por su trascendencia la última de ellas:

| Tipo De Carácter | Clasificación | Descripción |
|-------------------------------|------------------|--|
| Consensual | Perfección | Se perfecciona por el mero consentimiento de las partes. |
| Bilateral | Obligaciones | Genera obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes (arrendador y arrendatario). |
| Oneroso | Contraprestación | Exige la existencia de un precio cierto (art. 1544 CC) como contraprestación al servicio. |
| <u>Esencialmente Temporal</u> | Duración | No puede pactarse con carácter indefinido o vitalicio. |

2. El Carácter Esencialmente Temporal Del Contrato

El carácter esencialmente temporal de este contrato constituye un **rasgo definitorio de la máxima relevancia**. Conviene precisar que el Código Civil prohíbe de manera expresa los contratos de por vida o de duración perpetua. Sin embargo, esta prohibición no debe confundirse con la validez de los contratos de servicios indefinidos en su duración total.

A mayor abundamiento, es jurídicamente admisible un contrato que no estipule un término extintivo, en la medida en que la relación se mantenga sujeta a la eventualidad de una necesidad concreta y futura de la prestación, activándose el servicio solo cuando sea necesario (ejemplo paradigmático: **un contrato marco con una empresa de catering**). Lo que la norma penaliza es el compromiso de una relación contractual vitalicia o irresoluble, una vinculación perpetua que limitaría de forma indebida la libertad individual del prestador.

2.1 Régimen Normativo Mínimo Y Aplicación Supletoria

La regulación contenida en el Código Civil respecto del arrendamiento de servicios es, con todo, **notoriamente deficiente**. Aparte de la definición del art. 1544 CC, la restante articulación entre los arts. 1583 y 1587 CC se centra, de forma anacrónica, en el servicio de criados y trabajadores asalariados. Esta parquedad normativa provoca que, en la práctica, resulte a menudo dudoso determinar si procede la aplicación de las reglas del arrendamiento de servicios o las del arrendamiento de obra.

Ante esta situación de vacío regulatorio específico en la capacidad contractual, y ante la ausencia de una previsión expresa en el Código Civil, la capacidad de las partes para concertar un arrendamiento de servicios se rige por las **reglas generales de capacidad para contratar del ordenamiento civil**.

3. Ámbito De Aplicación Y Distinción Fundamental

3.1 Las Profesiones Liberales Como Destinatarios Predominantes

Conviene destacar que este tipo de contrato es utilizado de manera mayoritaria por las **profesiones liberales (médicos, economistas, abogados, etc.)**. Se utiliza para formalizar servicios puntuales o, incluso, continuados, si bien estos últimos deben entenderse siempre bajo una perspectiva de temporalidad, atendiéndose a la duración específica de cada encargo o asunto (ej. la duración de un pleito singular).

3.2 Esquema De Distinción Entre Obligación De Medios Y De Resultado

El núcleo de la distinción esencial para estas profesiones liberales, y, por ende, para la calificación correcta del contrato, reside en la naturaleza de la obligación asumida por el prestador, tal como se sintetiza a continuación. Este es un **punto esencial para la comprensión y aplicación del régimen jurídico**.

| Criterio | Arrendamiento De Servicios (Obligación De Medios) | Arrendamiento De Obra (Obligación De Resultado) |
|----------|---|---|
| Objeto | Prestación de la actividad o trabajo diligente (facere). | Obtención de un resultado final pactado (opus). |
| Riesgo | El prestador no asegura la obtención del fin perseguido por el cliente. | El prestador asume el riesgo de no alcanzar el resultado prometido. |
| Ejemplo | Abogado que se compromete a ejercer toda la diligencia debida en un juicio. | Abogado que se compromete a la correcta redacción de una demanda. |
| Prueba | El acreedor debe probar la falta de diligencia o pericia (culpa). | El acreedor solo debe probar la no obtención del resultado. |

3.2 Corolario: La Diligencia Y El Riesgo En La Prestación

El arrendamiento de servicios se adecua a aquellas prestaciones en las que el resultado no depende exclusivamente de la pericia y actuación del profesional. El médico, el abogado en la dirección letrada de un proceso o el economista en una consultoría de riesgo, se comprometen a emplear toda la **diligencia profesional exigible (lex artis ad hoc)**, pero no pueden asegurar, respectivamente, la curación, la victoria judicial o la rentabilidad. Su responsabilidad se articula sobre el deber de diligencia (obligación de medios), quedando a salvo el profesional salvo que se demuestre una falta de pericia o diligencia negligente.

Por el contrario, en el arrendamiento de obra, el resultado es la **conditio sine qua non** para considerar satisfecha la prestación. La correcta redacción de una demanda, la elaboración de un informe técnico o la construcción de un inmueble son obligaciones de resultado, en las que el deudor debe asegurar la consecución del fin y será responsable si este no se produce. El jurista, por tanto, deberá determinar en cada caso si el objeto del contrato implica un **compromiso de actividad** o un **compromiso de fin**.



Bloque 4

PRÉSTAMO, DEPÓSITO y MANDATO: Tres pilares para tu vida adulta

Tema 1: El Préstamo

El Código Civil (CC) agrupa bajo la denominación genérica de préstamo dos figuras con regímenes jurídicos diferenciados: el comodato y el simple préstamo (o mutuo). Esta unificación nominal se establece en el art. 1740 CC, si bien la propia norma se encarga de distinguirlas inmediatamente, atendiendo a la naturaleza del bien objeto de la prestación y a la finalidad perseguida.

El mecanismo estructural básico del préstamo es, en ambos casos, idéntico: la entrega y posterior restitución del objeto prestado.

1. Distinción Entre Comodato Y Simple Préstamo

La distinción esencial entre ambas modalidades radica en los siguientes aspectos:

| Criterio de Distinción | Comodato | Simple Préstamo (Mutuo) |
|------------------------|--|---|
| Objeto | Cosas no fungibles. | Dinero u otra cosa fungible. |
| Finalidad | Préstamo de uso (el prestatario usa la cosa). | Préstamo de consumo (el prestatario goza o consume la cosa). |
| Restitución | Restitución de la misma cosa prestada (ej. un módem). | Restitución de otro tanto de la misma especie y calidad (ej. un kilo de arroz). |
| Efecto de la Propiedad | La propiedad y la posesión permanecen en el comodante. | El prestatario adquiere la propiedad de las cosas consumibles. |

2. El Contrato De Comodato (Préstamo De Uso)

El comodato es el contrato por el cual una de las partes, el comodante, entrega a otra, el comodatario, alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y la devuelva.

Sus características esenciales son:

| | | | |
|--|--|---|--|
| Es un contrato esencialmente gratuito. | El uso se otorga por tiempo cierto, cuya duración puede ser estipulada por los contratantes (ej. 10 días, un mes, cinco años). | Su perfección requiere la entrega del bien (tradición). | Genera obligaciones para ambas partes. |
| La entrega del bien y su devolución son posteriores a la firma del contrato. | | | |

3. Obligaciones Del Comodatario

El comodatario (quien recibe el bien) está sujeto a las siguientes obligaciones, que operan como límites al uso del objeto:

Satisfacer los gastos ordinarios necesarios para el uso y conservación de la cosa prestada.

Será responsable de la pérdida de la cosa, incluso por caso fortuito, en los supuestos enumerados en el art. 1744 CC.

No está obligado a pagar los deterioros que aparezcan en la cosa por el mero uso de la misma.

No podrá retener el objeto prestado hasta que el comodante le devuelva lo que le debiera, en respeto a los derechos de propiedad y posesión del comodante.

Si hay varios comodatarios, **responderán solidariamente** de las obligaciones que nazcan del contrato.

4. Obligaciones Del Comodante

El comodante (quien presta el bien) asume las siguientes obligaciones:

Reclamación del Bien

Solo podrá reclamar la cosa prestada una vez que haya concluido el uso para el que se prestó, salvo causa justificada o necesidad urgente de recuperarla.

Podrá reclamar el objeto prestado si en el contrato no se hubiera estipulado ni el uso ni la duración del mismo, operando entonces como un **precario**.

Gastos y Vicios

Deberá pagar los gastos extraordinarios que surgieran a raíz del uso de la cosa, siempre que estos fueran necesarios.

Deberá avisar de los vicios del objeto prestado si los conociera, pues, de lo contrario, **responderá de todos los daños** que sucedieran por dichas causas.

5. El Contrato De Simple Préstamo O Mutuo (Préstamo De Consumo)

El mutuo recae sobre cosas fungibles o sobre dinero, bienes que se consumen por su uso. En esta modalidad, el art. 1753 CC pautaliza que el prestatario adquiere la propiedad de las mismas y está obligado a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

En el mutuo, **el derecho de propiedad del prestamista se transforma en un simple derecho de crédito** frente al prestatario, quien adquiere la obligación de restitución genérica (deuda).

□ La Figura del Precario

Por último, conviene recordar que la jurisprudencia civil utiliza la figura del **precario** para aquellos casos de posesión cedida por el titular sin título que la ampare o que habilite el uso, o cuando la posesión inicial con título haya decaído, coincidiendo en gran medida con el supuesto en que el comodante reclama la cosa prestada por no haberse estipulado uso o duración. Esta figura, de gran tradición en el ordenamiento, tiene hoy un uso limitado, pero es jurídicamente relevante a efectos de desahucio.

Tema 2: El Depósito

El contrato de depósito se define como aquel en virtud del cual una parte, denominada depositario, recibe de otra, el depositante, una cosa mueble, con la obligación esencial de guardarla y restituirla cuando sea reclamada.

Su regulación primaria se encuentra en el Código Civil (CC), a partir del art. 1758 CC. Es crucial señalar que existe una dualidad regulatoria en esta materia:

- **Depósito Civil:** Regulado en el art. 1758 y siguientes CC.
- **Depósito Mercantil:** Regulado por el Código de Comercio.

El depósito se entiende constituido desde que uno recibe la cosa ajena con el compromiso de custodia y restitución. Ejemplos comunes incluyen dejar una bolsa de la compra a un dependiente de tienda o entregar un vehículo al encargado de un taller para su reparación.

1. Clases De Depósito

El Código Civil distingue dos grandes clases de depósito, con sus respectivas subclasicaciones:

Depósito Judicial (Secuestro)

Tiene lugar cuando se decretan embargos o aseguramiento de bienes litigiosos. Un ejemplo típico es la confiscación de un móvil o un arma para el esclarecimiento de un caso. En este supuesto, y a diferencia del extrajudicial, sí se permite custodiar un bien inmueble.

Depósito Extrajudicial

(Depósito Propiamente Dicho): Se subclasifica, a su vez, en:

- **Voluntario:** Cuando la entrega de la cosa se produce por la libre voluntad del depositante. Esta es la figura contractual que goza de mayor desarrollo y trascendencia práctica.
- **Necesario:** Cuando se hace por obligaciones derivadas de una causa extraordinaria como ruinas, incendios, saqueos, naufragios, etc.

2. El Depósito Voluntario: Caracteres Y Objeto

El depósito voluntario se caracteriza por tres elementos fundamentales que recae sobre el depositario y el objeto:

01

Obligación De Guardia Y Custodia (Provisionalidad)

Es la obligación principal y recae sobre el depositario. Se caracteriza por su **provisionalidad**, de modo que el bien debe ser objeto de restitución cuando sea reclamado por el depositante. Además, el depositario **no podrá usar la cosa depositada sin permiso expreso del depositante**; su uso debe restringirse estrictamente a las necesidades de la guarda o restitución (ej. el dueño del taller no puede usar el coche para dar una vuelta).

02

Carácter Ajeno Del Objeto

El objeto de la obligación de custodia debe ser siempre una cosa ajena, en el sentido de que no pertenece al depositario. Lógicamente, no se puede custodiar ni se tiene la obligación de restituir algo que ya es de la propiedad plena del depositario.

03

Objeto Mueble Y Corporal

Conforme al art. 1761 CC, el objeto del depósito extrajudicial ha de recaer sobre un bien mueble y corporal. Esto incluye títulos valores que puedan ser objeto de aprehensión para su custodia. La exclusión del bien inmueble es taxativa en el depósito extrajudicial, siendo este un límite que distingue la figura de otras como el usufructo. Ejemplos válidos son dejar un perro o una videoconsola, pero no dejar una casa a un tercero para que viva en ella.

3. Capacidad Contractual Y Pluralidad De Sujetos

3.1 Capacidad Para Contratar

El Código Civil no impone requisitos especiales de capacidad para celebrar el contrato de depósito, rigiendo la capacidad general para contratar. Sin embargo, se prevén reglas específicas para los supuestos en que concurra la falta de capacidad en las partes, ya sea en el momento de la celebración o sobrevenida.

Falta De Capacidad Del Depositante

Si el depositante era incapaz al celebrar el contrato, el art. 1764 CC sujeta a la parte capaz (depositario) a todas las obligaciones de custodia y restitución. La anulabilidad solo puede ser instada por los representantes legales del incapaz (tutor, curador o administrador), nunca por el depositario capaz, lo cual es una aplicación particular del régimen de anulabilidad contractual.

Si el depositante pierde la capacidad después de la celebración, la validez del contrato es indiscutible. El problema se centra en la **falta de capacidad del depositante para recibir la devolución o exigir la restitución**, debiendo resolverse la cuestión por la autoridad judicial en cada caso concreto.

Falta De Capacidad Del Depositario

Si el depositario era incapaz al firmar el contrato, este sigue siendo válido, pero susceptible de anulación. El art. 1765 CC confiere al depositante la facultad de ejercitar una acción de restitución (no reivindicatoria, que exige propiedad). Si la restitución no fuera posible (por haber salido la cosa del patrimonio del depositario), el depositante solo puede solicitar el abono de la cantidad en que se hubiera enriquecido el depositario con la cosa o su precio.



4. Pluralidad De Sujetos

El art. 1772 CC regula los supuestos de pluralidad de depositantes (constitución conjunta):

Depósito Mancomunado-Divisible

Si los depositantes no fueran solidarios y la cosa admitiera división, no podrá pedir cada uno más de su parte.

Depósito Indivisible-Solidario

Cuando haya solidaridad o la cosa no admita división, se aplicará lo dispuesto en los arts. 1141 y 1142 CC (régimen de las obligaciones solidarias).

La conclusión dogmática es la equiparación entre indivisibilidad y solidaridad, lo que elimina los supuestos de depósito indivisible mancomunado.

En el caso de la pluralidad de depositarios, ante el silencio del Código Civil, se aplican las reglas generales en materia de obligaciones, la voluntad de las partes y los usos negociales.

A modo de cierre, conviene notar que la constante evolución social y de las costumbres genera nuevas formas contractuales que lindan con el depósito (ej. contratos de aparcamiento para vehículos), requiriendo una adaptación continua del Derecho a la realidad negocial.

Tema 3: El Mandato

El mandato es un contrato fundamental en la gestión de asuntos ajenos. Conforme al art. 1709 del Código Civil (CC), se define como aquel por el que "una persona se obliga a prestar algún servicio o hacer alguna cosa por cuenta o encargo de otra".

Doctrinalmente, se precisa que el mandatario se obliga a realizar, por cuenta o encargo del mandante, "actos o servicios relativos a la gestión de uno o varios asuntos".

Etimológicamente, la voz mandato procede del latín *manus datio*, aludiendo al origen de este contrato en la amistad y confianza mutua, simbolizado por el hecho de darse la mano mandante y mandatario.

1. Caracteres Estructurales

El mandato se caracteriza por las siguientes notas:

Consensual

Se perfecciona por el mero consentimiento, sin requerir un acto material posterior (ej. entrega de llaves).

Intuitu Personae

Se celebra en virtud de la confianza que el mandante deposita en el mandatario.

Gratis por defecto

Según el art. 1711 CC, el mandato es gratuito a falta de pacto en contrario.

- Si es gratuito, es un contrato unilateral (genera obligaciones solo para el mandatario).
- Si es retribuido (remunerado), se convierte en bilateral.

 **Presunción de Retribución:** Se presume la obligación de retribuir el mandato si el mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie a que se refiera el mandato. Este criterio legal se aplica a profesionales que se dedican habitualmente a la gestión de negocios.

2. Contenido y Obligaciones de las Partes

Obligaciones del Mandante

Las obligaciones del mandante (quien confía la gestión) se resumen en garantizar la esfera económica y jurídica del mandatario:

- Pagar la remuneración convenida.
- Hacer que el mandatario quede indemne y sin perjuicio alguno como consecuencia del mandato.

Esto implica anticipar al mandatario, si lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato.

También significa reembolsar las cantidades que el mandatario haya anticipado.

Finalmente, debe indemnizar al mandatario por los daños y perjuicios que le haya causado el mandato.

Obligaciones del Mandatario

Las obligaciones del **mandatario** (quien acepta la gestión) se distinguen en función del momento de la ejecución:

- **Durante el Mandato:**
 - Debe **cumplir el mandato** con arreglo a las instrucciones del mandante.
 - Debe actuar **sin traspasar los límites** de dicho mandato.
- **A la Terminación del Mandato:**
 - Debe **dar cuenta al mandante de sus operaciones**.
 - Debe **abonar al mandante todo aquello que sean intereses de cantidades** aplicadas a usos propios, entre otros.

3. Efectos del Mandato Frente a Terceros: Representación

Los efectos del mandato frente a terceros varían sustancialmente en función de si existe o no representación (actuación en nombre ajeno):

| Modalidad de Mandato | Ostensible (Representativo) | Mandato No Representativo |
|-------------------------------------|---|---|
| Mandatario Obra... | En nombre del mandante (mandato con poder). | En nombre propio (sin revelar la identidad del mandante). |
| Tercero Obligado | El mandante es quien queda obligado directamente, no el mandatario. El mandatario actúa como un mero instrumento. | El mandatario es el obligado directamente a favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuera personal suyo. |

- ☐ El mandatario ostensible que actúa en nombre del mandante solo queda obligado personalmente si: 1) se ha obligado a ello expresamente, o 2) traspasa los límites del mandato sin dar conocimiento suficiente de sus poderes.

4. Extinción del Contrato

El mandato se extingue, además de por las causas generales de todo contrato (transcurso del término, conclusión del negocio, imposibilidad sobrevenida), por las siguientes causas específicas establecidas en el art. 1732 CC:

- **Por su revocación por parte del mandante**
- **Por renuncia o incapacitación del mandatario**
- **Por muerte**
- **Por declaración de prodigalidad**
- **Por concurso o insolvencia del mandante o del mandatario**

El negocio realizado por el mandatario después de la extinción del contrato es nulo y no vincula al mandante, salvo dos condiciones que validan el acto: 1) que el tercero haya actuado de buena fe, por desconocer la extinción del mandato, y 2) que el mandatario, al momento de usar el poder, ignorase la muerte del mandante. Es necesaria la concurrencia de ambas condiciones para la validez.



Bloque 5

REPRESENTACIÓN y ARREQLO DE CONFLICTOS:
La forma de estar en dos sitios a la vez y de
cómo resolver sin pelear

Tema 1: La Representación I

La representación se configura jurídicamente como la declaración de voluntad destinada a producir efectos en un ámbito jurídico distinto del sujeto que la realiza. En términos esenciales, se trata de una figura jurídica que faculta a una persona (representante) para ejecutar o celebrar actos en nombre de otra (representado), de modo que los efectos jurídicos de dicha actuación recaen directamente en la esfera patrimonial y jurídica del representado. Para que esto sea válido, el representado debe conferir la facultad o el consentimiento para la actuación representativa.

La representación, entendida en sentido general, es un fenómeno jurídico que implica la actuación de una persona en nombre de otra. Es considerada una de las instituciones más utilizadas y un "**mejor invento jurídico**", ya que permite a una persona adquirir el don de la ubicuidad, superando la barrera física que le impediría celebrar dos actos jurídicos o estar en dos lugares distintos al mismo tiempo. Mediante esta figura, se maximiza la capacidad contractual del representado sin que su libertad sufra menoscabo.



1. Clasificación De La Representación

La representación se clasifica atendiendo a distintos criterios:

Por El Origen

Representación Legal: Tiene su fundamento en la ley. Se aplica a supuestos donde la ley designa un representante (ej. el tutor legal de una persona con discapacidad psíquica).

Representación Voluntaria: Tiene su fundamento en la autonomía privada, es decir, en un acto de voluntad del propio representado (ej. Mario confiere a Antonio la facultad).

Por La Forma De Actuación Y Efectos Jurídicos

Representación Directa: El representante (ej. Mario) actúa en nombre y por cuenta de otra persona (ej. Antonio). El representante manifiesta explícitamente que actúa a nombre ajeno, y los efectos jurídicos recaen inmediatamente sobre el representado.

Representación Indirecta: El representante obra por cuenta del representado, pero lo hace en nombre propio. El representante traslada la voluntad del representado o realiza las actuaciones encomendadas, pero lo hace en su propio nombre.

Por El Sentido De La Declaración De Voluntad

Representación Activa: Una persona lleva a cabo una determinada actividad en nombre de otro. La declaración de voluntad es emitida por el representante (ej. Mario imita o emite la voluntad de Antonio).

Representación Pasiva: El representante se limita a recibir la declaración o la actuación del representado. En este caso, el representante actúa como un mero emisario que traslada la voluntad ajena, sin emitir declaración propia (ej. Mario recibe por escrito la voluntad de Antonio y la traslada).

2. El Poder De Representación Y La Representación Legal

2.1 La Figura Del Poder De Representación

El poder de representación es una figura crucial. En la práctica forense y en el ordenamiento jurídico, esta expresión se utiliza en varios sentidos, según Diez-Picazo:

| 01 | 02 | 03 |
|--|--|--|
| <u>Como Documento</u> Es el documento en el cual consta o se acredita la representación conferida por alguien a alguien (ej. el poder de Antonio a Mario). | <u>Como Negocio Jurídico</u> Es el acto o negocio jurídico por medio del cual se otorga la representación. | <u>Como Situación Jurídica</u> Es la situación en virtud de la cual el representante influye con sus actos en la esfera jurídica del representado. |

En términos prácticos, la figura del poder es la que ostenta, por ejemplo, un consejero delegado o un directivo para actuar y gestionar en nombre de una persona jurídica (empresa), siempre dentro de los términos legales y de sus estatutos.

2.2 Apunte Sobre La Representación Legal

La representación legal es fundamental para tutelar a los sujetos que no poseen la plena capacidad jurídica o de obrar. Mediante esta figura, menores, incapaces e interdictos pueden ejercitar sus derechos y cumplir con sus obligaciones a través de una persona física o jurídica que les representa.

Por ejemplo, una Fundación Tutelar puede operar en nombre de una persona con discapacidad intelectual para gestionar los trámites de la compra de una casa, supliendo la falta de capacidad de la persona para firmar un contrato de compraventa. La ley obliga a estas personas a tener un tutor o representante, permitiendo así el tráfico jurídico.

Tema 2: La Representación II y Apoderamiento

1. Definición del Apoderamiento

El apoderamiento se define como el acto jurídico por virtud del cual una persona concede u otorga voluntariamente a otra un poder de representación. Se trata, pues, de un negocio unilateral de concesión de facultades representativas.

2. Diferencias Fundamentales entre Mandato y Apoderamiento

Tradicionalmente se identificó el mandato con el apoderamiento, pero la doctrina moderna los distingue claramente. Estas diferencias son cruciales para la comprensión del fenómeno de la representación:

| Característica | Mandato | Apoderamiento |
|----------------|---|---|
| Origen | Contrato. Requiere la aceptación del mandatario. | Negocio unilateral. No requiere la aceptación del apoderado. |
| Relación | Relación obligatoria entre mandante y mandatario. | Facultad para realizar el negocio representativo; no deriva obligación en el apoderado. |
| Efectos | Produce efectos propios de la relación obligatoria entre mandante y mandatario. | Deriva relaciones jurídicas entre el dominus (poderdante) y el tercero. |
| Extinción | Se extingue por su revocación y comunicación al mandatario. | La revocación del poder debe ser notificada, además, a los terceros. |

En el apoderamiento, el apoderado (ej. Natalia) actúa en la esfera jurídica del poderdante (dominus, ej. María) y no se obliga personalmente a nada con el tercero (ej. Juan), ya que su función es meramente trasladar la voluntad del dominus. Por el contrario, el mandato sí genera una relación de obligación interna entre las partes.

3. Requisitos, Tipología y Forma

3.1 Capacidad del Apoderado

Para ser apoderado, basta con la capacidad general de obrar. Esta exigencia mínima se justifica en que el apoderado no establece una relación jurídica propia con el tercero ni se obliga a nada, sino que actúa en la esfera jurídica del poderdante.

Poder General de Representación

Comprende la facultad de realizar todos los negocios del poderdante.

Poder Especial

Comprende negocios determinados (ej. firmar un préstamo).

3.2 Tipología del Poder (Por la Forma de Concesión)

La doctrina y la práctica forense distinguen además:

Poder Concebido en Términos Generales: Se refiere a la capacidad de realizar actos de administración (gestiones varias, temas menores, etc.).

Poder Expreso: Se exige para actos de mayor trascendencia personal y patrimonial. El Código Civil lo requiere para **transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio.**

El poder para contraer matrimonio es un ejemplo paradigmático de acto personalísimo que exige poder expreso y no puede ser delegado en la práctica.



3.3 Régimen de Forma del Apoderamiento

La regla general para el apoderamiento es la libertad de forma. No obstante, el art. 1280.5 CC establece una importante excepción, exigiendo que el apoderamiento conste en documento público:

- El poder para contraer matrimonio.
- El poder general para pleitos.
- Los poderes especiales que deban presentarse en juicio.
- El poder para administrar bienes (ej. casas).
- Cualquier otro poder que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública o que haya de perjudicar a terceros.

Por tanto, el apoderamiento puede ser expreso (firmado) o tácito (derivado de relaciones como la paternidad o hermandad).

4. La Sustitución en el Apoderamiento

Dentro de la categoría de sustitución del poder se distinguen dos figuras:



Sustitución en Sentido Estricto

Se refiere a la figura del poder de representación propiamente dicha.



Subapoderamiento

Existe cuando el apoderado nombra a su vez a otro representante sin dejar de estar ligado con el primer poderdante.
(Ej. **Antonio nombra a Manuel como apoderado y este nombra a Juan Antonio como subapoderado**)

Tema 3: Casos Prácticos De Contratos

En la práctica jurídica, la teoría de las Obligaciones y Contratos se materializa en conflictos concretos que requieren del rigor técnico para su resolución. Los siguientes casos, expuestos con una estructura de consulta legal, ejemplifican la aplicación de conceptos fundamentales del Derecho Civil.

1. Supuesto I: La Determinación Indefinida Del Objeto (Obligación De Dar)

Consulta Planteada: El Caso del Cuadro Indeterminado

Un pintor (Juan, de 48 años) es contratado por un particular para realizar un cuadro que debe representar una playa y medir 2×3 metros. El contrato solo estipula la fecha límite (antes del 1 de julio de 2017), las dimensiones y la temática, sin especificar el estilo de la pintura. Una semana antes de la fecha límite, el particular exige conocer el estado del encargo.



2. Fundamento Jurídico Asesoramiento

La cuestión central radica en la determinación del objeto de la obligación de dar (el cuadro). De conformidad con la teoría general del contrato, el objeto debe ser lícito, posible y determinado (o al menos determinable). En este caso, el objeto (el cuadro) ha sido determinado solo en sus dimensiones y su temática (playa).

Asesoramiento legal: Se le debe recomendar al pintor Juan que realice un cuadro de arte abstracto que represente una playa antes de que se cumpla el plazo.

El fundamento es el siguiente: al no haberse señalado el estilo de la pintura en el contrato, el pintor tiene la facultad de ejecutar la obra en el estilo que considere más apropiado para su arte. La falta de exactitud en la solicitud abre una vía para que el contratado pueda optar por una modalidad que le resulte más conveniente, siempre que respete los límites de las dimensiones y la temática.

- **Clave para el examen:** En las obligaciones contractuales, la falta de una acotación precisa en la determinación del objeto (en este caso, el estilo) puede ser aprovechada por el deudor, siempre que respete la calidad media o las especificaciones mínimas pactadas (dimensiones y temática). Este principio se aplica a diversos ámbitos profesionales, desde el diseño web hasta las excavaciones arqueológicas.

3. Responsabilidad Civil Por Hecho Ajeno (Culpa In Vigilando)

3.1 Supuesto II: Responsabilidad Civil Por Hecho Ajeno (Culpa In Vigilando)

Consulta Planteada: El Empleado Agresor

Enrique, dueño de un gran almacén, contrata empleados. Uno de ellos, Carlos, golpea a un cliente del negocio durante su jornada laboral, tras ser insultado. Se pregunta sobre la responsabilidad y la obligación de indemnizar.

3.2 Fundamento Jurídico Y Determinación De La Responsabilidad

Este supuesto plantea un caso de responsabilidad civil por hechos de terceros o culpa in vigilando, que enlaza el Derecho Civil con el Derecho Laboral.

Determinación De La Responsabilidad

Enrique, como comerciante y empresario (comitente), es responsable directo de los daños causados por sus dependientes (comisionistas), dado que estos actuaron durante su jornada laboral y en el desempeño de sus funciones. Por consiguiente, Enrique debe pagar y reparar el daño al cliente.

Derecho De Repetición (Ius Repetitionis)

No obstante, esta responsabilidad directa del empresario no exime de consecuencias al trabajador. El empresario Enrique puede ejercer su derecho de repetición contra el empleado Carlos para recuperar lo satisfecho. **El art. 1904 del Código Civil establece expresamente que:** "El que paga por daño causado de sus dependientes, puede repetir de éstos lo que hubiese satisfecho".

- Clave para el examen:** La víctima puede dirigirse directamente contra el empresario (responsabilidad directa objetiva del principal) y, posteriormente, el empresario podrá repetir contra el trabajador (responsabilidad subjetiva por negligencia o dolo).

4. Obligación De Medios Vs. Obligación De Resultado

4.1 Supuesto III: Obligación De Medios Vs. Obligación De Resultado (Contrato De Servicios)

Consulta Planteada: La Promesa del Ahorro Fiscal

Un asesor fiscal promete a un cliente ahorrar 5,000 euros en la tributación de sus impuestos, pero solo logra un ahorro de 3,000 euros. Se pregunta si el cliente puede reclamar contra el asesor.

4.2 Fundamento Jurídico Y Distinción Contractual

La viabilidad de la reclamación depende de si la obligación asumida por el asesor era de medios o de resultado:

Obligación De Medios (Servicios)

El asesor se compromete a poner toda la diligencia profesional (el know-how) en el desempeño de la gestión fiscal, sin garantizar un resultado económico específico.

Obligación De Resultado (Obra)

El asesor se compromete a la consecución de un fin concreto (ej. ahorrar exactamente 5,000 euros).

Determinación Contractual: Por regla general, la promesa de una cifra de ahorro fiscal (5,000 euros) es una promesa de palabra, difícilmente demostrable si no consta por escrito. Además, en los contratos con asesores fiscales no suelen incluirse este tipo de estipulaciones con carácter de resultado.

Asesoramiento legal: El cliente solo podrá ir contra el asesor si la promesa de ahorro (5,000 euros) estaba estipulada como una obligación de resultado en el contrato de servicios. Esto es infrecuente porque la normativa fiscal es volátil (se altera cada año), lo que haría que una obligación de resultado fuera "no determinada" o "imposible" a largo plazo. Lo más probable es que el asesor solo estuviera obligado a la diligencia profesional (obligación de medios).

5. Reparto De Bienes Y Modalidades Testamentarias

5.1 Supuesto IV. Reparto De Bienes Y Modalidades Testamentarias (Testamentos)

Consulta Planteada: La Casa de la Playa

Un señor desea testar a favor de sus tres hijos, pero quiere que la casa de la playa vaya destinada a su hija mayor, ya que es quien más la disfruta. Se pregunta si puede hacerlo.

5.2 Fundamento Jurídico Y Principio De Compensación

Las normas del Derecho de Obligaciones y sus requisitos (como la determinación de bienes) se extienden al Derecho Sucesorio (testamentos).

01

Determinación Testamentaria

El testador tiene la facultad de ordenar la sucesión y destinar un bien específico (la casa de la playa) a uno de sus herederos (la hija mayor). El testador puede disponer de sus bienes libremente, respetando siempre los límites impuestos por la ley (la legítima).

02

Principio De Compensación

Para que esta disposición sea válida sin incurrir en menoscabo de los derechos de los otros herederos, el testador debe compensar a los distintos herederos de forma equitativa. El testamento debe asegurar que, al destinar ese bien concreto a la hija, no se sobreponen las normas relativas a la mejora (en su caso) y, fundamentalmente, la legítima que corresponde al resto de los herederos forzosos.

- ❑ **Clave para el examen:** Si el testador no determina la asignación en el testamento, cualquier heredero podría solicitar el bien en el momento de la herencia, lo que diluiría la voluntad particular del testador. La correcta disposición testamentaria permite cumplir la voluntad del causante.

Tema 4: Contratos Aleatorios

El Código Civil (CC) regula el contrato aleatorio en su categoría general. El art. 1790 CC lo define de forma canónica, señalando que "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 ha de hacer para el caso de un acontecimiento incierto, o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado".

Con todo, esta definición ha sido ampliamente criticada por la doctrina, no solo por no contemplar esencialmente el juego y la apuesta, sino por la confusión que introduce entre el contrato aleatorio y el contrato sujeto a condición.



1. Distinción Entre Contrato Aleatorio Y Contrato Sujeto A Condición

Diferenciar ambas figuras resulta esencial, pues sus efectos jurídicos son distintos:

| Característica | Contrato a Condición | Contrato Aleatorio |
|--------------------|--|--|
| Eficacia | La condición afecta a la propia eficacia del contrato; este no es válido hasta que se cumpla la condición. | Es válido y eficaz desde el momento de su celebración, independientemente del cumplimiento del alea. |
| Alea (Azar) | La realización de la condición determina la validez o invalidez del contrato. | El alea (azar) solo afecta al contenido de las obligaciones y determina si hay pérdida o ganancia. |
| Naturaleza | Contrato cuya eficacia se encuentra en suspenso (o se resuelve). | Contrato puro y simple, donde el azar (el alea) supone una incidencia económica. |

En el contrato aleatorio, el alea (el azar) decide quién será el deudor y quién el acreedor.

2. Elementos Esenciales Y Carácteres Típicos

Los elementos básicos que definen al contrato aleatorio son:

- **Indeterminación inicial del resultado.**
- **Dependencia definitiva de este resultado de circunstancias inciertas.**
- **Voluntariedad de los interesados al asumir ese riesgo.**

El contrato aleatorio es, además, bilateral, oneroso y consensual.

3. Modalidades De Contrato Aleatorio

El Código Civil y la legislación especial regulan tres modalidades principales de contrato aleatorio:

3.1 El Juego Y La Apuesta

El juego y la apuesta constituyen el supuesto más antiguo de contrato aleatorio. Históricamente, la distinción tradicional se basaba en la actitud activa o pasiva del sujeto (actitud activa era juego; pasiva, apuesta). Sin embargo, actualmente dicha distinción carece de trascendencia.

El Código Civil no contempla el juego en sí mismo, sino en cuanto a instrumento de apuesta. **Las deudas de juego son, a efectos jurídicos, deudas de apuestas.** El juego es un mero hecho necesario que produce el alea, pero la apuesta como contrato es lo que adquiere relevancia para el Derecho.

El contrato de apuesta es **bilateral, oneroso y consensual**, y no tiene forma específica.

Juegos y Apuestas Prohibidos (Ilegales): Aunque tradicionalmente se distinguía entre juegos prohibidos (dependientes de la suerte o el azar) y juegos lícitos (destreza o cálculo), lo relevante hoy es que están prohibidos aquellos juegos que incumplen la normativa que regula los juegos y apuestas (ej. los que se desarrollan en locales no autorizados).

Consecuencias de la Ilegalidad: En los juegos y apuestas ilegales, no se puede exigir el pago de las deudas, pues la ley no las ampara.

3.2 El Contrato De Renta Vitalicia

El contrato de renta vitalicia se regula en el art. 1802 CC. Por medio de este, **el deudor se obliga a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas, a cambio de un capital de bienes muebles o inmuebles cuyo dominio se le transfiere con la carga de la pensión.**

Finalidad: Proporcionar al perceptor (perceptor) un ingreso fijo periódico a los efectos de su existencia.

Alea y Prohibiciones: La razón de su carácter aleatorio es la imposibilidad de conocer a priori la duración de la vida de la persona. El art. 1804 CC prohíbe este contrato si la renta se constituye sobre la vida de una persona ya muerta o que se halle enferma de un mal que le haga morir dentro de veinte días desde la fecha de celebración.

4. El Contrato De Seguro

El contrato de seguro se rige por la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro. El art. 1 de esta ley lo define como aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima, a indemnizar el daño producido al asegurado, o a satisfacer un capital, renta u otras prestaciones, en caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura.

Carácter Aleatorio: El contrato de seguro es nulo si en el momento de su conclusión no existía el riesgo o había ocurrido el siniestro. Su aleatoriedad reside en la incertidumbre sobre si ocurrirá o no el evento dañoso (ej. un accidente de coche).

4.1 Contenido (Clases De Seguros)

La Ley distingue dos clases principales:

Seguros Contra Daños

Incluyen seguros contra robo, de transportes terrestres, de lucro cesante, de caución, de crédito, de responsabilidad civil, de defensa jurídica, etc.

Seguros De Personas

Comprenden todos los riesgos que puedan afectar a la existencia, integridad corporal o salud del asegurado (ej. seguro de vida, de accidentes, de enfermedad y asistencia sanitaria).

Reaseguro: Es la figura por la cual una empresa asegura la deuda que contrae la aseguradora (la primera aseguradora) con el cliente. Actúa como apoyo o garantía para que la aseguradora pueda hacer frente a indemnizaciones de gran magnitud.



5. El Contrato De Alimentos

El contrato de alimentos (o vitalicio) se regula en el art. 1791 CC. Por este contrato, una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona (alimentista) durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y de derechos.

Extensión: La prestación alimenticia asegura al alimentista **vivienda, manutención y asistencia.**

Incumplimiento: Ante el incumplimiento de la prestación, el alimentista puede optar entre exigir el cumplimiento o la resolución contractual. Si opta por la resolución, el deudor de los alimentos debe restituir lo que recibió. La restitución al alimentista puede, por decisión judicial, ser aplazada total o parcialmente.

- **Diferencia Crucial:** Este contrato no debe confundirse con la obligación de prestar alimentos entre parientes. La obligación de dar alimentos contractual no cesará por las causas a las que se refiere el art. 152 CC (reducción de fortuna del obligado), salvo por la muerte del alimentista.



Tema 5: La Transacción

La transacción se define legalmente como un contrato cuya regulación principal se encuentra en los artículos 1809 y siguientes del Código Civil (CC).

El art. 1809 CC establece que, por el contrato de transacción, las partes, "dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado".

La esencia de la transacción radica en un acuerdo para solucionar una controversia (existente o futura) mediante concesiones mutuas por ambas partes. A diferencia del arbitraje o la mediación, que tienen leyes específicas, la transacción encuentra su fuente primaria en la norma civil.

1. Transacción Sobre La Acción Civil Derivada De Delito

El art. 1813 CC establece una regla de gran trascendencia: sí se puede transigir sobre la acción civil derivada de un delito. Por ejemplo, las partes pueden acordar una indemnización por los daños causados.

Sin embargo, esta transacción civil no extingue la acción pública para el castigo del delito en sí. Así, aunque Elena y Sebastián pacten una indemnización por las lesiones causadas, la posible responsabilidad penal de Elena por la conducción bajo los efectos del alcohol y las lesiones no se extingue por el acuerdo civil.

2. Límites A La Facultad De Transigir Y Potenciación Procesal

2.1 Materias No Transigibles (Ius Cogens)

El art. 1814 CC establece un límite a la autonomía de la voluntad, señalando ciertas materias sobre las que no se puede transigir:

| | | |
|---|--|---|
| El Estado Civil De Las Personas Aspectos fundamentales de la identidad legal de las personas que no pueden ser objeto de transacción privada. | Las Cuestiones Matrimoniales Esenciales (aunque sí sus efectos económicos). Una pareja no puede firmar un contrato privado dándose por divorciados; deben seguir el procedimiento legal de divorcio. | Los Alimentos Futuros Las obligaciones alimentarias futuras están protegidas por el ordenamiento jurídico y no pueden ser objeto de renuncia. |
|---|--|---|

2.2 Refuerzo De Mecanismos De Acuerdo En El Proceso Judicial

Aunque la transacción tiene base civil, la legislación procesal reciente ha reforzado los mecanismos para facilitar que las partes alcancen acuerdos, incluso una vez iniciado el pleito.

La reciente Ley Orgánica 1/2025 ha potenciado la solución pactada mediante la transacción o la conciliación:

- **Jurisdicción Social (Ley 36/2011):** La reforma de esta Ley permite que el letrado de la Administración de Justicia pueda señalar el acto de conciliación de forma anticipada y separada del juicio, buscando alcanzar un acuerdo antes de la vista oral.
- **Agilización Telemática:** Además, se facilita la presentación y aprobación telemática de los acuerdos logrados ante el letrado de la Administración de Justicia, agilizando de este modo el trámite procesal.

Tema 6: La Mediación

El Estado de Derecho debe garantizar la tutela judicial efectiva de los derechos ciudadanos. Desde los años setenta, la mediación ha adquirido relevancia como un método alternativo de resolución de conflictos (MARC). Destaca por su eficiencia, efectividad y capacidad para mantener las relaciones entre las partes.

1. Importancia De La Mediación Y Contexto Histórico

1.1 Desarrollo y Legislación de la Mediación en España

España carecía de una regulación general de la mediación en asuntos civiles y mercantiles hasta el Decreto Ley 5/2012 y la posterior Ley. Esta normativa incorpora la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, extendiendo su aplicación más allá de los conflictos transfronterizos.

La Ley tiene un doble objetivo:

- Fomentar la desjudicialización y la autocomposición de conflictos.
- Reducir la carga de los tribunales.

1.2 Estructura de la Ley y Modificaciones Legales

La Ley se organiza en cinco títulos, cubriendo desde disposiciones generales y principios de mediación hasta el estatuto del mediador y el procedimiento. Los principios rectores son la voluntariedad, la intervención activa del mediador y el respeto a la autonomía de las partes.

El acuerdo de mediación puede convertirse en título ejecutivo si se eleva a escritura pública, facilitando la interacción con el proceso civil. La Ley modifica otras legislaciones para integrar la mediación en el sistema judicial. También modifica la Ley 34/2006 (sobre acceso a las profesiones de abogado y procurador), adaptándola a las necesidades de los estudiantes de Derecho afectados por cambios legislativos y reconociendo títulos extranjeros.

2. Artículo 2: Ámbito De Aplicación

La aplicabilidad se divide en:

Aplicabilidad General

La Ley se aplica a mediaciones en asuntos civiles y mercantiles, incluidos conflictos transfronterizos, siempre que involucren derechos y obligaciones que las partes pueden gestionar bajo la legislación aplicable.

Condiciones De Aplicación

La Ley se aplica cuando al menos una de las partes tiene domicilio en España y la mediación se lleva a cabo en territorio español, salvo que se acuerde expresamente lo contrario.

Ejemplo: Un empresario español y una compañía italiana en conflicto transaccional optan por la mediación en Madrid; la ley española es aplicable.

Exclusiones: Se excluyen expresamente de esta Ley la mediación penal, la mediación con las Administraciones Públicas y la mediación laboral.

Ejemplo: Una queja laboral de un empleado contra su empleador en España se excluye de esta Ley de mediación, ya que entra en el ámbito laboral.



3. Artículo 3: Mediación En Conflictos Transfronterizos

Definición: Es aquel conflicto en que una de las partes está domiciliada o reside habitualmente en un estado diferente de las otras partes. También incluye acuerdos que se pretende ejecutar en un estado distinto por traslado de domicilio.

Determinación del Domicilio (UE): En la Unión Europea, el domicilio se determina según los artículos 51 y 60 del Reglamento 44/2001.

Ejemplo: Un ciudadano español residente en Barcelona y un francés residente en París tienen un conflicto sobre una propiedad en España; es un conflicto transfronterizo por la residencia en diferentes Estados miembros de la UE.

4. Artículo 4: Efectos Sobre Los Plazos De Prescripción Y Caducidad

Suspensión De Plazos Legales

La solicitud de inicio de mediación interrumpe los plazos de prescripción o suspende la caducidad desde la fecha en que consta la recepción de dicha solicitud por la otra parte.

Reanudación De Plazos

Los plazos se reanudan si no se firma el acta de la sesión constitutiva en 15 días naturales.

Duración De La Suspensión

La suspensión dura hasta la firma del acuerdo de mediación, el acta final o la terminación de la mediación por cualquier causa legal.

Ejemplo: Si dos partes inician mediación sobre un conflicto contractual el 1 de marzo, el plazo de prescripción se suspende. Si la mediación no se inicia o no se firma el acta constitutiva en 15 días, el plazo se reanuda.

5. Artículo 5: Instituciones De Mediación

Función: Pueden ser entidades públicas o privadas que promuevan la mediación, incluyendo la designación de mediadores.

|  |  |  |
|--|---|--|
| Requisitos | Información | Mediación Electrónica |
| Deben garantizar la transparencia en la designación y no pueden ofrecer directamente el servicio de mediación. | Deben informar sobre la identidad, especialidad y experiencia de los mediadores. | Pueden implementar sistemas de mediación electrónica, especialmente para controversias monetarias. |

Ejemplo: Una Cámara de Comercio ofrece servicios de mediación para disputas comerciales, facilitando una lista de mediadores cualificados y supervisando sus prácticas.

El Ministerio de Justicia y las administraciones públicas competentes supervisarán que estas instituciones y los mediadores actúen conforme a la Ley.

6. Título II: Principios Informadores De La Mediación

5.1 Artículo 6: Voluntariedad y Libre Disposición

Regla General: La mediación sigue siendo generalmente voluntaria.

Obligatoriedad Previa (LO 1/2025): En algunos supuestos específicos, la mediación puede ser obligatoria como paso previo antes de la interposición de demandas judiciales.

Acuerdo Escrito: Si existe un acuerdo escrito para someter disputas a mediación, las partes deben intentarlo de buena fe antes de buscar soluciones judiciales o extrajudiciales.

Libertad de Acuerdo: Nadie está obligado a permanecer en la mediación ni a llegar a un acuerdo.

Ejemplo: Dos empresas con una cláusula de mediación en su contrato deben intentar resolver sus diferencias a través de ella antes de acudir a los tribunales.

Artículo 7: Igualdad de las Partes e Imparcialidad de los Mediadores

Igualdad: Se asegura la igualdad de oportunidades para todas las partes, manteniendo el equilibrio y el respeto por sus puntos de vista.

Imparcialidad: El mediador debe ser imparcial y no favorecer a ninguna parte.

Ejemplo: En un conflicto de herencia, el mediador facilita que todos los hermanos expresen sus opiniones equitativamente, sin tomar partido.

7. Principios Fundamentales Del Proceso

7.1 Artículo 8: Neutralidad

Rol del Mediador: La mediación se lleva a cabo de manera que las partes puedan llegar a un acuerdo por sí mismas, con el mediador actuando como guía del proceso sin imponer soluciones.

Ejemplo: El mediador guía el proceso, permitiendo que las partes lleguen a un acuerdo mutuo.

7.2 Artículo 9: Confidencialidad

Alcance: El proceso de mediación y la documentación relacionada son confidenciales.

Obligados: La confidencialidad se extiende al mediador, las instituciones de mediación y las partes. No pueden revelar información obtenida en el proceso, salvo excepciones específicas.

Ejemplo: Información financiera sensible revelada en una mediación entre socios de negocios no puede ser divulgada fuera de la sesión.

7.3 Artículo 10: Actuación de las Partes en la Mediación

Organización: Las partes pueden organizar la mediación como consideren conveniente, respetando ciertos principios.

Deberes: Deben actuar con lealtad, buena fe y respeto mutuo.

Prohibición Procesal: No pueden iniciar acciones judiciales relacionadas con el tema de mediación mientras esta se desarrolla.

Ejemplo: Vecinos en disputa por el límite de sus propiedades que se someten a mediación no pueden llevar a cabo acciones ante los tribunales durante el proceso.

Tema 7: Mediación II

El mediador, según la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, es una persona neutral y cualificada que interviene para ayudar a dos o más partes en conflicto a alcanzar un acuerdo voluntario y mutuo, pero sin imponer una solución.

Esta figura es crucial en un contexto donde la mediación se configura, tras la LO 1/2025 (de eficiencia en el Servicio Público de Justicia), como un procedimiento voluntario y estructurado que puede ser obligatorio como requisito previo para acudir a los tribunales en ciertos ámbitos.

El mediador tiene como rol fundamental facilitar la comunicación, promover el entendimiento y ayudar a las partes a explorar opciones de solución. Asimismo, la solicitud de inicio de mediación interrumpe los plazos de prescripción y suspende la caducidad desde la fecha de recepción por la otra parte.



1. Condiciones Para Ser Mediador (Art. 11)

El artículo 11 de la Ley de Mediación establece los requisitos que deben cumplir las personas físicas para ejercer como mediadores en España:

| Requisito | Detalle |
|--|--|
| Capacidad Civil | Ser persona física con plenos derechos civiles y sin restricciones legales o profesionales. Las entidades jurídicas deben designar una persona física que cumpla estos requisitos. |
| Formación y Cualificación | Poseer título universitario o de formación profesional superior. Recibir formación específica en mediación a través de cursos acreditados a nivel nacional. |
| Seguro de Responsabilidad Civil | Deben tener suscrito un seguro o garantía equivalente que cubra su responsabilidad civil en los conflictos mediados. |

Ejemplo: Una abogada con Licenciatura en Derecho que ha realizado un curso de mediación acreditado y cuenta con un seguro de responsabilidad civil que cubre su actividad, cumple todas las condiciones para ejercer como mediadora.

2. Calidad Y Autorregulación (Art. 12)

El Ministerio de Justicia y las autoridades competentes, en colaboración con las instituciones de mediación, deben promover la calidad del servicio a través de:

| | |
|--|--|
| Formación Continua Fomentar la formación continua de los mediadores. | Códigos De Conducta Promover el desarrollo de códigos de conducta voluntarios y la adhesión a estos códigos. |
|--|--|

Ejemplo: Una asociación de mediadores colabora con el Ministerio de Justicia para crear un código de conducta y organiza talleres anuales para asegurar la formación continua de sus miembros.

3. Actuación, Renuncia Y Responsabilidad (Arts. 13-14)

3.1. Obligaciones En La Actuación Del Mediador (Art. 13)

El mediador se rige por los principios de la Ley y, en su actuación, debe:

- **Facilitar la Comunicación:** Asegurar que las partes tengan suficiente información y asesoramiento.
- **Conducta Activa:** Esforzarse activamente por acercar a las partes.

3.2 Imparcialidad y Conflicto de Interés:

Debe evitar o abandonar la mediación si su imparcialidad se ve comprometida.

Existe obligación de declaración de conflicto de interés: debe revelar cualquier relación o interés que pueda afectar a su imparcialidad (incluyendo relaciones personales o empresariales, intereses en el resultado o acciones previas con alguna de las partes).

Renuncia: El mediador puede renunciar a la mediación en cualquier momento, entregando un acta de renuncia.

Ejemplo de Renuncia: Un mediador descubre que tiene una relación de amistad con una de las partes; debe revelar la circunstancia y renunciar a la mediación para mantener su imparcialidad.

4. Responsabilidad De Los Mediadores (Art. 14)

Al aceptar participar, el mediador se compromete a realizar su trabajo de manera diligente y fiel al encargo recibido.

01

Responsabilidad Del Mediador

Si el mediador no cumple adecuadamente con sus obligaciones (negligencia o dolo) y esto resulta en daños o perjuicios para alguna de las partes, dicha parte puede exigirle responsabilidades y demandarlo directamente.

02

Responsabilidad De La Institución De Mediación

La institución también puede ser demandada si la elección del mediador fue inapropiada o si la institución no cumple con sus propias obligaciones en el proceso.

03

Derecho De Repetición

Si la organización paga una compensación, puede luego reclamar ese dinero al mediador si la responsabilidad fuese de este último.

5. Coste De La Mediación (Art. 15)

Reparto General De Costes

El coste de la mediación se divide por igual entre las partes, salvo acuerdo en contrario.

Provisión De Fondos

Los mediadores pueden solicitar una provisión de fondos para cubrir los costes.

Conclusión Por Incumplimiento

La mediación puede concluir si las partes no cumplen con la provisión de fondos.

Notificación

Si una de las partes no cumple, se debe notificar a la otra parte para darle la oportunidad de cubrir la cantidad faltante y continuar con la mediación.

Ejemplo: En un caso, el coste se divide a partes iguales, pero una parte no paga su provisión de fondos. El mediador informa a la otra parte, ofreciéndole la oportunidad de cubrir el déficit para continuar.

Tema 8: Mediación III

El procedimiento de mediación (Título IV) y la ejecución de acuerdos (Título V) concretan la estructura de este medio de solución de controversias, que se ha visto reforzado por la LO 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia.

1. Título IV: El Procedimiento De Mediación (Arts. 16-24)

1.1 Inicio Y Solicitud (Art. 16)

El proceso de mediación puede comenzar de dos formas:

- Por acuerdo de todas las partes.
- Por solicitud de una parte, basándose en un acuerdo previo.

Designación: Las partes deben elegir un mediador o institución de mediación y decidir el lugar y el idioma. Si no se ponen de acuerdo en la designación del mediador, se nombrará al que por turno corresponda.

Voluntariedad / Obligatoriedad: En determinados casos civiles y mercantiles, la mediación puede ser obligatoria como requisito previo para la interposición de una demanda judicial, tras la LO 1/2025.

Efectos en Plazos: La solicitud de inicio de la mediación interrumpe los plazos de prescripción o suspende la caducidad desde que consta la recepción de la solicitud por la otra parte. (Ej. el plazo para interponer una demanda queda en suspenso).

2. Información Previa Y Primera Reunión (Art. 17)

Cuando se solicita una mediación, el mediador o la institución debe convocar a las partes involucradas a una reunión informativa.

Asistencia: La reunión informativa previa puede tener carácter obligatorio en determinados supuestos civiles y mercantiles, tras la LO 1/2025. Si alguien no asiste sin una buena razón, se considera que desiste de la mediación, y la inasistencia no será secreta.

2.1 Contenido De La Reunión:

El mediador debe:

- Explicar posibles compromisos de su neutralidad.
- Informar sobre su experiencia y formación.
- Detallar el funcionamiento, coste y organización de la mediación.
- Informar sobre las implicaciones legales de llegar a un acuerdo.
- Señalar el plazo para firmar el acta de inicio de la mediación.

Requisito de Procedibilidad: En los casos de mediación obligatoria, la mera asistencia a la reunión informativa (aunque después se desista) cumple el requisito de procedibilidad para poder acudir al proceso judicial.

Documento Expedido: Tras la LO 1/2025, el mediador debe expedir un documento que contenga: identidad de las partes y del mediador, objeto de la controversia, fecha de la sesión, declaración solemne de buena fe y constancia de la inasistencia (si la hubiera).

3. Mediación Múltiple Y Duración (Arts. 18 Y 20)

Pluralidad De Mediadores (Art. 18)

La mediación puede ser llevada a cabo por uno o más mediadores. Si se requieren varios dada la complejidad del caso, deben trabajar juntos coordinadamente.

Duración Del Proceso (Art. 20)

El proceso debe ser lo más corto posible y buscar resolver el conflicto en el mínimo número de sesiones.

Plazo Máximo: En los casos en que la mediación es requisito de procedibilidad, el plazo máximo es de **tres meses** desde la recepción de la solicitud por el mediador (modificación LO 1/2025).

3.1 Sesión De Apertura Y Desarrollo (Arts. 19 Y 21)

Sesión de Apertura (Art. 19): El proceso comienza oficialmente con una sesión donde se detallan los aspectos clave del conflicto y del proceso. Todos los detalles se recogen en un acta.

Desarrollo de la Mediación (Art. 21):

- **Convocatoria:** Las partes serán convocadas para cada sesión con la antelación necesaria.
- **Dirección:** El mediador dirige la sesión, facilitando la exposición de posiciones y la comunicación de un modo igual y equilibrado.
- **Confidencialidad:** El mediador no puede comunicar ni distribuir la información o documentación que las partes le hubieran aportado, salvo que lo hubieran autorizado expresamente.

4. Conclusión, Acuerdo Y Medios Electrónicos (Arts. 22, 23 Y 24)

4.1 Acta Final (Art. 22):

La mediación puede terminar con o sin acuerdo de las partes. Se realiza un acta final que determina la conclusión y refleja la finalización o los acuerdos.

Debe ir firmada por todas las partes y el mediador o mediadores, entregándose un ejemplar original a cada parte. Si alguna parte no quiere firmar, el mediador debe hacerlo constar, entregando un ejemplar a las partes que lo deseen.

4.2 Acuerdo De Mediación (Art. 23):

El acuerdo puede versar sobre una parte o sobre la totalidad de las materias. Debe constar:

- La identidad y domicilio de las partes.
- Lugar y fecha de suscripción.
- Las obligaciones que cada parte asume (ej. insonorizar una casa).
- El procedimiento seguido, con indicación del mediador/institución.

Carácter Vinculante: El mediador informará a las partes del carácter vinculante del acuerdo alcanzado.

Acción de Nulidad: Solo se puede ejercer una acción de nulidad contra lo convenido en el acuerdo de mediación.

Medios Electrónicos (Art. 24): Las partes pueden acordar que todas o algunas de las actuaciones se lleven a cabo por medios electrónicos.

Preferente Electrónico: En las reclamaciones de dinero que no excedan de **600 euros**, el proceso se desarrollará preferentemente por medios electrónicos, salvo que no sea posible para alguna de las partes.

5. Título V: Ejecución De Los Acuerdos (Arts. 25-27)

5.1 Elevación A Escritura Pública Y Título Ejecutivo (Art. 25)

El acuerdo de mediación puede instarse su elevación a escritura pública para dotarlo de carácter de título ejecutivo. El notario debe verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley y que el contenido no sea contrario a Derecho.

Acuerdos Transfronterizos: Cuando se quiera cumplir el acuerdo en otro Estado, además de elevarlo a público, será necesario cumplir con los convenios internacionales y las normas de la Unión Europea.

Homologación Judicial: También existe la posibilidad de homologación judicial si se hubiera iniciado un proceso judicial.

6. Órgano Competente Para La Ejecución Y Acuerdos Transfronterizos (Arts. 26 Y 27)

01

Ejecución De Acuerdos Homologados

La ejecución del acuerdo se instará ante el tribunal que homologó el acuerdo.

02

Otros Supuestos

En los demás supuestos (acuerdos notariales), el órgano competente será el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se hubiera firmado el acuerdo de mediación.

6.1 Ejecución De Acuerdos Transfronterizos (Art. 27)

La ejecución de acuerdos de mediación transfronterizos (los que deban cumplirse fuera de España o a la inversa) se realizará de acuerdo con la normativa de la Unión Europea, los convenios internacionales vigentes en España y la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en materia Civil. En ningún caso podrá ejecutarse en España un acuerdo de mediación que sea contrario al orden público español.

Bloque 6

SOCIEDAD CIVIL Y MÁS CONTRATOS:

¿Te suena alguno de ellos?

Tema 1: Sociedad Civil I

1. Definición Legal y Alcance Restrictivo

Si bien el término sociedad en sentido amplio abarca toda agrupación humana (voluntaria, necesaria, pública o privada), en el ámbito contractual y legal se identifica con un pacto que crea una entidad con un fin específico.

El art. 1665 del Código Civil (CC) define el contrato de sociedad como aquel 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.**

2. Notas Esenciales del Contrato de Sociedad

Del precepto legal se derivan dos conclusiones que constituyen los elementos esenciales de este contrato:

2.1 Constitución de un Fondo Común con las Aportaciones de los Socios:

- Cada socio debe aportar algo a la sociedad.
- La totalidad de lo reunido (el fondo común) se hace común a todos los socios.
- La aportación puede consistir en cosas materiales (dinero o bienes) o en el trabajo del socio (industria).

2.2 Fin de Obtener un Lucro Repartible (El Animi Lucrandi):

- La intención de obtener un lucro o ganancia es un elemento esencial (si faltara, sería aplicable la ley de asociaciones).
- La ganancia ha de ser común a todos los socios.
- Tanto la ganancia como la pérdida han de ser repartidas entre los socios.
- Es nula la cláusula que excluya a uno o más socios de la parte correspondiente de la ganancia o de las pérdidas.
- **Excepción:** Solo el socio de industria podrá ser excluido de toda responsabilidad en las pérdidas (pues no ha arriesgado dinero).

3. Caracteres del Contrato de Sociedad

El contrato de sociedad civil presenta una serie de caracteres que lo definen jurídicamente:

Consensual

Se perfecciona por el mero consentimiento. El CC consagra la libertad de forma, supeditando la existencia de la sociedad frente a terceros a la escritura pública solo si se aportan a la sociedad bienes inmuebles o derechos reales (ej. casas o coches).

Plurilateral o Bilateral

El contrato es generalmente plurilateral (dos o más partes), aunque puede ser bilateral. Genera derechos y obligaciones recíprocos con intereses afines.

Oneroso y Conmutativo

Existe ánimo de lucro y una equivalencia en las prestaciones.

Preparatorio

Tiene por objeto crear una entidad destinada a celebrar otros contratos (ej. contratación de suministros, nuevos empleados), sirviendo de base para nuevos negocios jurídicos.

De Ejecución Sucesiva

No se agota con el cumplimiento de una o varias prestaciones determinadas, sino que sus objetivos se desarrollan de manera continuada en el tiempo.

De Confianza (Intuitu Personae)

Es un contrato basado en la confianza de todos los socios entre sí.

4. Personalidad Jurídica de la Sociedad

4.1. Atribución de Personalidad

El legislador atribuye personalidad jurídica a las asociaciones de interés público reconocidas por la ley y a las asociaciones de interés particular (sean civiles, mercantiles o industriales).

Estas sociedades se regirán por las reglas del contrato de sociedad, según su naturaleza (CC o Código de Comercio, respectivamente).

4.2 Exclusión de Personalidad y Consecuencias

El art. 1669 CC establece una exclusión crucial para la personalidad jurídica:

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

- Esta clase de sociedades, al carecer de la confianza y el carácter ostensible de una verdadera sociedad, se regirá por las disposiciones relativas a las comunidades de bienes.**

Por lo tanto, la base de la confianza (*intuitu personae*) es fundamental para que la entidad se rija por el contrato de sociedad civil, y no como una mera comunidad de bienes.

Tema 2: Sociedad Civil II

El estudio del **contrato de sociedad** exige la delimitación inicial de las diversas categorías societarias, distinguiendo fundamentalmente entre aquellas de naturaleza **civil** y las de estricto carácter **mercantil**.

1. La Distinción Entre Sociedades Civiles Y Mercantiles

La piedra angular de la diferenciación estriba en la naturaleza del **objeto** al que la sociedad se consagra.

A. Régimen De Las Sociedades Mercantiles

La sociedad revestirá naturaleza **mercantil** si su **fin** consiste en la **industria o el comercio**, entendiéndose por tal la **aplicación habitual de actos de comercio**. Estas sociedades se regirán por las disposiciones contenidas en el **Código de Comercio**.

Conviene precisar que la constitución de las **sociedades mercantiles** exige una rigurosa formalidad, debiendo, con carácter ineludible, formalizarse en **escritura pública** e **inscribirse en el Registro Mercantil**.

Las sociedades mercantiles, como la **Sociedad Anónima (SA)** o la **Sociedad de Responsabilidad Limitada (SL)**, se caracterizan por el principio de **responsabilidad limitada** de los socios. Nótese que, en estos tipos societarios, **los socios no responden** de las deudas sociales con su **patrimonio privativo**; su responsabilidad queda circunscrita a las **aportaciones** que hubieren realizado al patrimonio social, siendo, en puridad, la sociedad, y no los socios, la única y exclusiva responsable del pasivo social.

B. Régimen De Las Sociedades Civiles

La sociedad se considerará **civil** si su **objeto** no consiste en la **realización habitual de actos de comercio**, sino en cualquier otro, a condición de que este sea **lícito** y se establezca **en interés de los socios**.

C. La Remisión Y Adaptación Normativa

El **artículo 1670 del Código Civil (CC)** establece una regla de fundamental importancia para la determinación del régimen aplicable:

1 Potestad De La Forma Mercantil

Las **sociedades civiles**, en razón del objeto a que se consagren, pueden **revestir todas las formas reconocidas por el Código de Comercio**.

2 Aplicación Subsidiaria

En tales supuestos, les serán aplicables las **disposiciones mercantiles** siempre que estas **no se opongan a las del Código Civil**.

Nótese, en este punto, que la ley civil superior impone un límite infranqueable a las disposiciones mercantiles: estas últimas **no pueden contradecir ninguna norma del Código Civil**, aplicándose, en caso de conflicto, las reglas del Derecho Civil. Este sistema permite una interesante **combinación** entre la sociedad mercantil y la civil, útil en la articulación de ciertas empresas.

2.1 Distinción Y Régimen De Responsabilidad

| Criterio | Sociedad Civil | Sociedad Mercantil |
|---------------------------|---|--|
| Objeto/Fin | No realiza actos de comercio habituales. Lícito y en interés de socios. | Industria o comercio (aplicación habitual de actos de comercio). |
| Regulación | Código Civil. | Código de Comercio. |
| Formalidad | Libertad de forma (salvo aportación de inmuebles). | Escritura pública e inscripción en Registro Mercantil. |
| Responsabilidad de Socios | Ilimitada con patrimonio, pero de forma mancomunada [art. 1698 CC]. | Limitada a la aportación realizada (ej. SA y SL). |

3. Clasificación De Sociedades Civiles

Una vez sentada la preeminencia del régimen civil, corresponde deslindar las categorías de **sociedades civiles universales y particulares**. Dicha distinción atiende a la **extensión de las aportaciones de los socios**.

A. La Sociedad Civil Universal

La sociedad universal se constituye cuando **las partes ponen en común**:

1. **Todos los bienes** que les pertenecen en el momento de la constitución.
2. **Todas las ganancias** que adquieran con ellos.

Con todo, el **Código Civil (CC)** establece una **prohibición ex lege** de que se sumen a esta sociedad los **bienes** que los socios adquieran **con posterioridad** a su nacimiento a **título gratuito** (por ejemplo, mediante herencia, legado o donación).

B. Sociedad Universal De Ganancias (Sociedad Por Defecto)

La **sociedad universal de ganancias** tiene una esfera de actuación más limitada, pues **solo comprende** lo que los socios obtienen por su **industria o trabajo** mientras la sociedad subsista. Por ello, **no comprende los bienes de cada socio**, los cuales **continúan siendo de dominio particular**, pasando a la sociedad únicamente el **usufructo** de estos.

Nótese que la diferencia fundamental entre la **sociedad universal** y la **sociedad universal de ganancias** reside en la permanencia o no de la propiedad de los bienes de cada socio en su dominio.

La ley civil determina por **defecto** el tipo de sociedad universal si los socios no atribuyen otra especie. Es decir, si se constituye una **sociedad universal** sin especificar su clase, el **Código Civil (CC)** entenderá que solo se ha constituido la **sociedad universal de ganancias**. Esta presunción legal se justifica por ser el **tipo de sociedad menos gravosa** para los socios, ya que estos no aportan todos sus bienes, sino que **solamente comparten las ganancias** derivadas de su industria o trabajo.

C. La Sociedad Civil Particular

La **sociedad civil particular** es aquella cuyo **objeto** se limita a:

1. **Cosas determinadas** (ej. una empresa concreta).
2. **El uso o los frutos** de dichas cosas.
3. **El ejercicio de una profesión o un arte** (ej. una sociedad civil de abogados).

4. Derechos Y Obligaciones Entre Socios Y Sociedad

Del contrato de sociedad dimanan un conjunto de **derechos y obligaciones recíprocas** entre los socios y la sociedad. Estos se pueden sistematizar en torno a tres ejes fundamentales que conviene destacar para el examen: **las aportaciones, la distribución de ganancias y pérdidas** y el **resarcimiento de gastos e indemnización de perjuicios**.

4.1 Las Aportaciones De Los Socios

La obligación principal del socio con la sociedad es ser **deudor** de aquello que **ha prometido aportar** a la misma, y solo de eso.

4.2. Régimen De La Deuda Por Aportación

Aportación Dineraria

Si la aportación consiste en **dinero**, el socio será **deudor de los intereses** desde el momento en que debió realizar la aportación.

Aportación De Cosas Determinadas

Si se aportan **cosas determinadas** (y no dinero), el socio responderá de la **evicción** de las cosas aportadas del mismo modo que el vendedor en el contrato de compraventa.

Aportación De Industria O Trabajo

Si la aportación consiste en el **trabajo del socio** (industria), este socio **debe a la sociedad las ganancias** que haya obtenido en su **profesión, arte u oficio** mientras dure la sociedad [art. 1683 CC]

4.3. Distribución De Ganancias Y Pérdidas

El reparto de las **ganancias y pérdidas** se realizará, ante todo, de conformidad con lo pactado por los socios.

A. Reglas Del Reparto

1. **Pacto de Tercero:** Se considera **válido el pacto** por el cual los socios decidan **confiar la distribución de las ganancias y pérdidas a un tercero** (ej. un notario o un contable).
2. **Falta de Pacto:** A **falta de pacto** expreso, la parte de cada socio en las ganancias y pérdidas debe ser **proporcionada a lo que haya aportado él mismo**.

B. Regla Especial Para El Socio De Industria

Una regla fundamental para el socio que lo fuere **solo de industria** (que solo aporta trabajo) es que este tendrá una parte igual a la del **socio que menos haya aportado** a la sociedad, sin incluir otras aportaciones de industria.

Ratio iuris: Si un socio solo de industria obtiene ganancias o debe asumir pérdidas, la cuantía de estas será idéntica a la del socio que figure con la menor aportación dineraria o en bienes dentro de la sociedad.

5. Resarcimiento De Gastos E Indemnización De Perjuicios

La relación entre los socios y la sociedad genera un deber de **resarcimiento e indemnización**.

A. Obligación De La Sociedad Con El Socio

La **sociedad responde** y está obligada con todo socio respecto de:

1. Lo que este haya **desembolsado** por ella.
2. Las **obligaciones** que el socio, actuando de **buena fe**, haya contraído para los negocios sociales.

B. Obligación De Los Socios Con La Sociedad

Los **socios responden a la sociedad** de los **daños y perjuicios** que esta haya sufrido por **culpa** de los mismos [arts. 1686 y 1688 CC].

Conviene destacar, a efectos de examen, la regla de la **no compensación**: el socio **no podrá compensar** dichos daños y perjuicios con los **beneficios** que su industria (su trabajo) haya proporcionado a la sociedad.

Esto significa que si, por ejemplo, el socio es culpable del colapso de la sociedad, deberá pagar los daños y perjuicios sin descontar o compensar las ganancias que él mismo obtuviera por su trabajo en el seno de la sociedad.

6. Derechos Y Obligaciones De Los Socios

| Eje de Contenido Obligación | | Regla Principal |
|---|---|--|
| Aportaciones | Deuda por lo prometido (dinero, bienes, industria). | Si aporta industria , debe a la sociedad las ganancias obtenidas en su oficio [art. 1683 CC]. |
| Distribución G/P | Reparto de ganancias y pérdidas. | Proporcional a la aportación (a falta de pacto). El socio de industria percibirá/deberá lo mismo que el que menos haya aportado . |
| Resarcimiento/I ndemnización | Gastos, obligaciones (socio con sociedad) / Daños por culpa (socio a sociedad). | El socio responde a la sociedad por daños por culpa [arts. 1686 y 1688 CC] <u>sin poder compensarlos</u> con los beneficios de su industria. |

Tema 3: Sociedad Civil III

El régimen de administración de la sociedad se configura prima facie por la voluntad de los socios. En efecto, compete a los propios integrantes del ente social pactar quién ha de llevar a cabo las funciones administrativas; en tal caso, ha de estarse rigurosamente a lo convenido. Resulta imprescindible, para determinar los poderes del administrador, distinguir si el nombramiento de este se hizo en el momento de constituirse la sociedad o en un momento posterior.

1. La Administración Pactada: Supuestos Y Consecuencias

La existencia de un pacto de administración en el contrato social genera un haz de consecuencias jurídicas que conviene precisar:

1.1 Nombramiento De Un Socio Administrador En El Contrato Social

Si se nombra administrador a un socio en el contrato social (es decir, en el acto constitutivo de la sociedad), este dispondrá de amplias facultades:

Ejercicio De Actos Administrativos

Podrá ejercer todos los actos administrativos.

Oponibilidad A La Mayoría

Podrá ejecutar dichos actos incluso con la oposición de los demás socios.

Irrevocabilidad Del Poder

Su poder es irrevocable, salvo que concurra una causa legítima para su cesación.

Nótese que, si en una sociedad se nombra a un socio como administrador en el contrato fundacional, este ostentará **la plenitud de los poderes administrativos**, pudiendo imponer su criterio incluso frente al sentir contrario del resto de los socios.

[Get Started Free](#)

2. Modalidades De Nombramiento Posterior

2.1. Nombramiento De Un Socio Administrador Posterior Al Contrato Social

Si el poder se otorga al socio después del contrato social y sin que este último hubiera acordado conferirlo, las consecuencias se modulan significativamente:

Revocabilidad

El nombramiento puede revocarse en cualquier tiempo.

Límites Del Poder

El administrador no ostentará todos los poderes con la amplitud omnipotente del supuesto anterior.

2.2. Nombramiento De Varios Administradores Sin Determinación De Funciones

Cuando se designa a dos o más socios como administradores sin determinar sus funciones y sin estipular la necesidad de un consentimiento conjunto:

- **Actuación Separada:** Cada uno de ellos puede ejercer los actos de administración separadamente.
- **Derecho de Oposición:** Cualquiera de los administradores puede oponerse a las operaciones de los demás, pero solo si la oposición se efectúa antes de que dichas operaciones hayan producido efecto legal.

2.3. Nombramiento De Varios Administradores Con Obligación De Consentimiento Conjunto

Si se nombra a varios administradores estipulando que no han de funcionar los unos sin el consentimiento de los otros, el régimen de actuación exige el concurso de todos:



Necesidad De Concurso

Se requerirá el concurso de todos los administradores para la toma de decisiones.

Excepción Por Urgencia

La única excepción a esta regla se produce si existe peligro inminente de un daño grave o irreparable para la sociedad. En este caso, uno solo de los administradores podrá actuar sin el consentimiento de los demás para salvaguardar el interés social.

3. La Administración No Pactada (Administración Legal)

En el supuesto de que no se haya estipulado cómo se ha de administrar la sociedad, operará **la solución legal**, por la cual todos los socios se considerarán apoderados.

En este caso de administración no determinada, el régimen jurídico aplicable será el mismo que si se hubiera conferido la administración a varios socios sin la determinación de sus funciones. Por lo tanto, los socios gozarán de facultades de actuación separada con el consiguiente derecho de oposición in extremis.

3.1 Régimen De La Administración Social

| Tipo de Nombramiento | Irrevocable | Oposición Socios/Administradores | Concurso Necesario |
|--|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Socio en Contrato Social | Sí, salvo causa legítima | Irrestricto (anula oposición de socios) | No |
| Socio Posterior al Contrato | No (revocable en cualquier tiempo) | Restringido | No |
| Varios s/ Funciones (Legal por Defecto) | No aplica | Permite oposición de otro administrador (antes de efecto legal) | No |
| Varios c/ Consentimiento Conjunto | No aplica | Exige unanimidad | Sí, salvo peligro grave/irreparable |

4. Relaciones Jurídicas Externas Y Extinción

4.1 Relaciones Jurídicas Externas De La Sociedad

Tras examinar las relaciones internas de la sociedad (como las aportaciones y el reparto de ganancias y pérdidas), corresponde abordar las relaciones jurídicas externas con terceros.

4.2 Responsabilidad De La Sociedad Por Deudas Sociales (Frente A Terceros)

La sociedad queda obligada frente a terceros por las deudas sociales si concurren, de manera acumulativa, tres requisitos esenciales:



Carácter De Socio

Que el socio haya obrado con el carácter de socio y por cuenta de la sociedad.



Poder Para Obligar

Que el socio tenga poder para obligar a la sociedad.



Límites Del Poder

Que el socio obré dentro de los límites que señala el poder o mandato conferido.

4.3 Responsabilidad De Los Socios Por Deudas Sociales

La responsabilidad de los socios por las deudas sociales se somete a un régimen estricto de mancomunidad y subsidiariedad:

5. Régimen De Responsabilidad Y Extinción

5.1 Responsabilidad Mancomunada Y Cuota

El Código Civil (CC) declara que los socios no quedan obligados solidariamente respecto de las deudas sociales. De ello se infiere que su responsabilidad es mancomunada, operando en proporción a su cuota o participación social [art. 1698 CC].



Responsabilidad Ilimitada (por Defecto)

A falta de pacto expreso, la responsabilidad de los socios es ilimitada, lo que implica que responden de las deudas sociales con todo su patrimonio.



Responsabilidad Personal Subsidiaria

La responsabilidad del socio es de carácter personal subsidiaria. Ello significa que solo responden de las deudas sociales en caso de insuficiencia del patrimonio social.

Nótese que, a pesar de la regla por defecto de la responsabilidad ilimitada, **el pacto de limitación de responsabilidad es válido** si así se estipula.

El principio de la subsidiariedad obliga a acudir primero a los recursos de la sociedad y solo, una vez agotados estos, se podrá reclamar al patrimonio de los socios.

5.2 Extinción Y Disolución De La Sociedad

La sociedad se resuelve o extingue por diversas causas, que la doctrina clasifica en aquellas dependientes y aquellas independientes de la voluntad de los socios.

5.3 Causas Dependientes De La Voluntad De Los Socios

La sociedad se extingue por las siguientes causas, vinculadas al cumplimiento de la voluntad fundacional o al acto de renuncia de un socio:

- **Expiración del Plazo:** Al expirar el plazo para el que fue constituida. Sin embargo, este plazo puede prolongarse por consentimiento, ya sea expreso o tácito, de todos los socios.
- **Terminación del Objeto Social:** Cuando se termina el negocio que sirve de objeto social, pues ello implica el cumplimiento del fin para el que la sociedad fue creada (ej. agotamiento de un mineral en una explotación).
- **Voluntad o Renuncia Unilateral:** Por la voluntad o renuncia de cualquiera de los socios (no se requiere la de todos), siempre que la sociedad se haya constituido por tiempo indefinido. Esta regla se remonta al Derecho Romano.

5.4 Causas Independientes De La Voluntad De Los Socios

La extinción se produce por hechos ajenos a la decisión de los socios, como son:

| | | | |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pérdida De La Cosa <input type="checkbox"/> Por la pérdida de la cosa que sirve de objeto a la sociedad. | <input type="checkbox"/> Imposibilidad De Aportación <input type="checkbox"/> Por la imposibilidad de que un socio realice la aportación prometida. | <input type="checkbox"/> Muerte Del Socio <input type="checkbox"/> Por la muerte de cualquiera de los socios. | <input type="checkbox"/> Insolvencia <input type="checkbox"/> Por la insolvencia de la sociedad. |
|---|---|---|--|

6. Liquidación Y División Del Hacer Social

La extinción de la sociedad comporta, como consecuencia ineludible, la necesidad de su liquidación.

6.1 Fase De Liquidación

La liquidación consiste en la realización de las operaciones encaminadas a extinguir la sociedad. Nótese que **la personalidad de la sociedad no se extingue hasta que concluye la liquidación**. Durante esta fase, la sociedad:

Prohibiciones

- No puede contraer obligaciones ni celebrar nuevos contratos.

Facultades Permitidas

- Puede ultimar los asuntos pendientes, como el cobro de créditos o el pago de deudas a proveedores o trabajadores.

6.2 División Del Haber Divisible

Una vez finalizada la liquidación y satisfechas todas las deudas, se fijará **el haber divisible** (las ganancias o beneficios que puedan restar) entre los socios. Para proceder a la división de este haber social, el Código Civil (CC) remite a las reglas de las herencias.

Liquidación Completa

Finalización de todas las operaciones de liquidación y pago de deudas.

Fijación Del Haber

Determinación del haber divisible entre los socios.

Extinción Final

Solo en este momento se extinguirá la sociedad y su personalidad jurídica.

Solo en este momento, una vez pagadas todas las deudas y repartido el haber divisible, se extinguirá la sociedad y su personalidad jurídica.

Tema 4: Los Contratos Parciarios

El estudio de los contratos en el tráfico jurídico no puede obviar la figura de los **contratos parciarios**, cuya importancia en el día a día justifica un análisis detenido de su concepto y su específica naturaleza jurídica.

1. Concepto Y Elementos Estructurales

Los contratos parciarios se definen como aquellos en los que, **frente a la prestación de una de las partes**, la **contraprestación debida** se articula mediante una **cuota de los frutos, productos o rendimientos** que se obtengan como consecuencia de la utilización o goce de aquella prestación.

En términos sencillos, la dinámica es la siguiente: un sujeto (A) **cede** un bien (ej. un terreno) a otro sujeto (B), y este último (B) se obliga a entregar a A **una parte proporcional** de los beneficios o productos que obtenga del bien cedido (ej. una cuota de los tomates cosechados en el terreno) [Nótese que A cede un **terreno a Isabel** e Isabel se obliga a darle **una parte de todos los tomates que coseche**].

2. Naturaleza Jurídica: Contrato Aleatorio

La determinación de la naturaleza de los contratos parciarios ha suscitado un notable debate doctrinal, dadas sus similitudes con el **contrato de arrendamiento**. No obstante, se ha concluido que los contratos parciarios pueden tener una **cabida autónoma** al margen del arrendamiento.

Lo que sí resulta innegociable es que los contratos parciarios son intrínsecamente **contratos aleatorios**. El carácter aleatorio se fundamenta en que la **contraprestación puede no ser ejecutada** debido a que **no haya productos o beneficios que partir**. Aunque el contrato es **válido** desde el momento de su firma, existe una **incertidumbre** sobre si la contraprestación podrá producirse efectivamente (ej. si una **malísima cosecha de tomates** impide a Isabel entregar la cuota prometida a Carlos). La ejecución final solo se constata en el momento de la **cosecha** o de la obtención del rendimiento.



4. Régimen Normativo Y Tipos De Parcería

La materia regulada por los contratos parciarios recibe el nombre de **aparcería**. Su régimen legal es disperso e históricamente ha presentado incoherencias.

4.1 Régimen Legal De La Aparcería

La **aparcería** aparece regulada en distintas sedes normativas, lo que refleja su compleja naturaleza:

- **Código Civil (CC)**: La aparcería se regula dentro del arrendamiento de fincas rústicas.
- **Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR)**: Esta ley también contiene disposiciones que regulan la figura de la parcería.

La **normativa legal** carece de una coherencia plena en la regulación de la parcería, debido a la disparidad de los objetos que pretende abarcar (ej. no es equiparable un **establecimiento industrial** con una **finca rústica**). A mayor abundamiento, en ocasiones la aparcería se rige por reglas societarias y, en la mayoría de los supuestos, por **reglas propias del contrato de arrendamiento**.

4.2 Duración Del Contrato

Respecto a la **duración de la parcería**, esta se regirá por la voluntad de las partes que la hayan pactado. A falta de pacto sobre el plazo, la duración se establece en **un año agrícola**.

El año agrícola es una unidad temporal distinta al año natural (de enero a diciembre). Este se computa desde el momento en que se realiza la **primera recogida** de los frutos hasta la fecha del año siguiente en la que tocaría recogerlos de nuevo (ej. de un verano a otro, si la cosecha de tomates se realiza en verano).

5. La Parcería Asociativa (Contratos Parciarios Asociativos)

Existe una modalidad particular conocida como **parcería asociativa**. Este se configura como un contrato mediante el cual **dos o más personas** acuerdan:

1 Poner En Común

Poner en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo u otros elementos de producción.

2 Constituir Una Explotación

Constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o bien, agrandar una ya existente.

3 Reportarse El Beneficio

Repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones.

Este tipo de contrato es habitual en el tráfico mercantil por la premisa de que "**la unión hace la fuerza**" en el ámbito de las cosechas y negocios, permitiendo un **crecimiento exponencial del beneficio** gracias al aumento de la cantidad y recursos aportados.



Tema 5: La Fianza I

El concepto de **fianza** se erige como una institución clave en el **Derecho de Obligaciones**, esencial para la garantía y seguridad del crédito.

1. Concepto Y Naturaleza Jurídica

La fianza se define legalmente en el **artículo 1822 del Código Civil (CC)**: uno se obliga a **pagar o cumplir por un tercero**, en caso de **no hacerlo este**.

De esta definición se extraen los siguientes rasgos esenciales:

Carácter Subsidiario De La Obligación

La fianza es un precepto de naturaleza **subsidiaria**. El **fiador** solo entrará en juego si el deudor principal (quien tiene el deber de cumplir) incumple su obligación. La fianza opera como una especie de **seguro** frente a impagos o desperfectos, frecuente en contratos de alquiler, créditos o depósitos.

Naturaleza Principal Y Accesoria

1. **Obligación Principal (Garantía):** La fianza es una **obligación principal** en sí misma, constituyendo una **garantía para el acreedor**. Su existencia implica que, si el deudor no cumple, el **fiador** responderá por él.
2. **Obligación Válida y Naturaleza Accesoria:** El **artículo 1824 CC** dispone que **la fianza no puede existir sin una obligación válida**. Esto confiere a la fianza una **naturaleza accesoria** y una **finalidad de garantía**, asegurando al acreedor el cumplimiento de la prestación debida.

Obligaciones Futuras

El **artículo 1825 CC** amplía el ámbito de aplicación al establecer que la fianza puede garantizar **deudas futuras cuyo importe no sea aún conocido**. En estos casos (ej. el importe de una partida de manzanas cuya cuantía se desconoce hasta la cosecha en 2025), el **fiador se obliga desde ya**, comprometiéndose a una prestación que se liquidará en el futuro.

2. Contenido De La Obligación Del Fiador

El fiador se obliga a **pagar o cumplir por un tercero**. Es fundamental delimitar el objeto de esta obligación, en particular su extensión.

Objeto De La Prestación

Nótese que el fiador **no está obligado a dar exactamente el mismo objeto** que debía el deudor principal. En su lugar, el fiador entregará el **equivalente** a lo que debía el deudor (ej. si el deudor debía una motocicleta, el fiador entregará el dinero equivalente a su valor).

Límites Cuantitativos De La Fianza

Conforme al artículo 1826 CC, la fianza tiene un límite máximo: el **fiador puede obligarse a dar menos de lo que debía el deudor, pero nunca a más**.

Ejemplo: Si Manolo es deudor de Ana por **1000 euros**, Javier (fiador) puede garantizar **500 euros**, pero nunca una cantidad superior a los 1000 euros debidos por Manolo.

3. Fuentes De La Fianza Y Capacidad Del Fiador

El artículo 1823 CC establece las fuentes de donde puede dianar la fianza, y el régimen de capacidad exigido.

| 01 | 02 | 03 |
|--|--|--|
| <p>Fuentes De La Fianza</p> <ol style="list-style-type: none">Fianza Convencional: Surge de un contrato de fianza convenido espontáneamente entre el fiador y el acreedor, o exigido al deudor por el acreedor (se forma por libre voluntad).Fianza Legal o Judicial: Procede por disposición de la ley o del juez, que obliga a una persona a garantizar el cumplimiento de una determinada obligación mediante la intervención de un fiador. La diferencia clave es que se produce por mandato de la ley o de un juez. | <p>Capacidad Para Ser Fiador</p> <p>Se requiere la capacidad general para obligarse (capacidad jurídica) exigida para cualquier obligación. Un apunte doctrinal, en virtud del <u>artículo 1323 CC</u> (que permite toda clase de contratos entre cónyuges), es que la mujer casada puede afianzar por sí sola a su marido.</p> | <p>Carácter Oneroso O Gratuito Y Expresividad</p> <p>La fianza puede ser tanto gratuita como onerosa [art. 1823 CC]. La posibilidad de que el fiador cobre por el riesgo que asume sobre su patrimonio se justifica en que se compromete en una obligación que no le atañe directamente.</p> <p>En todo caso, la fianza no se presume nunca, sino que tiene que ser expresa. <u>Nunca cabrá una fianza tácita</u>.</p> |

4. Régimen Jurídico De Las Relaciones En La Fianza

El estudio de la fianza requiere el análisis de las dinámicas jurídicas que se establecen entre los sujetos intervenientes, especialmente en cuanto a la **subsidiariedad** y las acciones de **reembolso**.

4.1 Relaciones Entre El Acreedor Y El Fiador

La fianza, por su carácter subsidiario, rige estrictamente el momento en que el acreedor puede dirigirse al fiador. La defensa principal del fiador es el **beneficio de excusión**.

El Beneficio De Excusión

El beneficio de excusión es una **facultad del fiador para oponerse a cumplir con el acreedor**, obligando a este a **perseguir primero todos los bienes del deudor**.

1. **Ejercicio:** El fiador **opone el beneficio al acreedor** y debe **señalar los bienes del deudor** de forma concreta (ej. "el deudor tiene un vehículo Opel Corsa matrícula X, una vivienda en Huelva valorada en Y, y un piso en Madrid valorado en Z").
2. **Efecto:** El acreedor puede demandar conjuntamente al deudor y al fiador, pero se impone el cumplimiento prioritario al deudor.

Excepciones Al Beneficio De Excusión

El beneficio de excusión **siempre va a estar en poder del fiador**, salvo en los supuestos taxativos enumerados en el [artículo 1831 CC](#), que son:

1. Cuando el fiador haya **renunciado expresamente** al beneficio de excusión.
2. Cuando el fiador se haya obligado **solidariamente** (fianza solidaria, con su propio régimen jurídico).
3. Cuando haya **quiebra o concurso del deudor** (que implica la insolvencia del deudor, haciendo inútil la excusión).
4. Cuando el **deudor no pueda ser demandado judicialmente dentro del Reino** (casos en que los tribunales españoles no sean competentes).

- **Excepciones Oponibles Al Acreedor:** El fiador goza de la facultad de oponer al acreedor **todas las excepciones que tenga el deudor principal** (ej. que Javier oponga a Ana una excepción que tiene Manolo por su carácter de deudor). Aparte de las excepciones personales, es fundamental que el fiador pueda oponer **cualquier excepción inherente a la deuda**. Por **excepción inherente** se entiende toda aquella que puede ser **causa de extinción de la obligación**.

5. Relaciones Entre El Deudor Y El Fiador

La dinámica entre deudor y fiador se articula en dos momentos procesales: **antes** de que el fiador pague y **después** de que el fiador haya efectuado el pago.



Antes De Efectuar El Pago: El Fiador Acciona Contra El Deudor

El artículo 1843 CC enumera los supuestos en los que el **fiador puede accionar contra el deudor principal** para exigirle que le **releve de la fianza** o le dé garantía para el reembolso:

1. Cuando el fiador se ve **demandado judicialmente para el pago**.
2. Cuando haya **quiebra, concurso o insolvencia del deudor**.
3. Cuando el deudor se ha obligado a **relevarle de la fianza en un plazo determinado** y este plazo ha vencido.
4. Cuando la **deuda ya es exigible** por haberse cumplido el plazo.
5. Al cabo de **diez años**, si la obligación no tiene término fijo (para evitar que el fiador esté atado de por vida).

Después De Efectuado El Pago: La Acción De Reembolso

Una vez que el fiador (ej. Javier) paga al acreedor (ej. Ana) en lugar del deudor (ej. Manolo), el fiador se subroga en la posición del acreedor original y puede ejercitar una **acción de reembolso contra el deudor** [art. 1838 CC].

El fiador tendrá derecho a ser reembolsado por el deudor por los siguientes conceptos:

1. **Cantidad Total de la Deuda**, incluidos intereses y gastos.
2. Los **intereses legales** de dicha cantidad.
3. Los **gastos ocasionados al fiador** (ej. Javier), después de que este haya puesto en **conocimiento del deudor** que el pago se requiere ya.
4. Los **daños y perjuicios** cuando procedan.

Excepciones Del Deudor Al Reembolso (Pérdida De La Acción)

El deudor tiene la facultad de oponer excepciones al fiador para evitar el reembolso en ciertos casos, principalmente vinculados a la falta de comunicación o la actuación adelantada del fiador:

1. **Falta de Comunicación:** Si el fiador paga y **no lo comunica al deudor**.
2. **Doble Pago:** Si el fiador paga y no lo comunica al deudor, y el **deudor, por su parte, vuelve a pagar** la deuda al acreedor. En este caso, el fiador **no puede reclamar nada al deudor**.
3. **Pago Adelantado:** Si el fiador paga antes del vencimiento del plazo (ej. paga a los cuatro meses cuando el plazo era de seis), **no podrá pedirle al deudor el importe adelantado** hasta que se cumpla el plazo original.

Tema 6: La Fianza II

El estudio de la fianza en la práctica negocial no puede eludir las figuras que surgen de la pluralidad de sujetos, concretamente la **cofianza** y la **subfianza**.

1. La Cofianza: Concepto Y Beneficio De División

La **cofianza** se produce cuando **varios fiadores** se obligan a responder **por un mismo deudor y por una misma deuda**. En esta modalidad, el régimen de responsabilidad es, por defecto, el siguiente:

Responsabilidad Parcial

Cada uno de los cofiadores **solamente responde por la parte que le toca satisfacer** de la deuda.

Imposibilidad De Exigencia Total

El acreedor **no puede exigir a cada fiador la totalidad** de la deuda, a diferencia de lo que ocurre en las obligaciones solidarias.

Esta naturaleza *parciaria* permite al cofiador exigir el **beneficio de división**, que es la facultad que tiene para oponerse a pagar la totalidad y limitarse a abonar **solamente su parte**.

El **beneficio de división** cesa en los mismos casos y por las mismas causas que el **beneficio de excusión** (beneficio principal de la fianza), examinado en la clase anterior.

2. Relaciones Jurídicas En La Cofianza

Las relaciones jurídicas derivadas de la pluralidad de fiadores se regulan en los artículos 1844 y 1845 del Código Civil (CC).

2.1 Relaciones Entre Los Cofiadores

Si un fiador paga la totalidad de la deuda, podrá lógicamente ejercer la acción de reembolso contra los otros cofiadores. El fundamento de esta acción reside en que, por regla general, cada cofiador solo está obligado a pagar su parte, y no la totalidad.

A mayor abundamiento, si alguno de los otros cofiadores es insolvente, su parte impagada se prorrateará entre todos los demás cofiadores.

Respecto a las excepciones, los **cofiadores demandados** por el cofiador que ha pagado la deuda pueden oponerle las mismas excepciones que tendría el deudor principal contra el acreedor principal. El fiador que pagó se convierte en acreedor de los demás cofiadores, y estos pueden oponerle las excepciones que tenía el deudor original.

2.2 Relaciones Entre Cofiadores Y Deudor

Cada uno de los cofiadores podrá reclamar al deudor principal, mediante la acción de reembolso, la parte que haya pagado de la deuda.

- *Ejemplo:* Si Antonio, Pedro y Juan (cofiadores) han pagado correctamente su parte de la deuda, cada uno podrá dirigirse a María (deudora principal) para que les abone la porción correspondiente que hayan adelantado.

3. Subfianza Y Fianza Solidaria

3.1 La Subfianza: Fiador Del Fiador

La **subfianza** se caracteriza por la existencia de un **fiador que garantiza que se cumplirá la obligación del fiador principal**. En puridad, el **subfiador** es un **fiador del fiador**.

3.2 Régimen De La Subfianza

1. **Beneficio de Excusión:** El subfiador goza del **beneficio de excusión** no solo contra el fiador principal, sino **también contra el deudor principal**. Esta es una facultad subsidiaria que le permite exigir que se persigan otros bienes antes de que se le reclame el pago a él.
2. **Subfiador de Cofiador:** Es lícito y posible que exista un **subfiador de un cofiador**, tal y como se desprende del **artículo 1846 CC**.

4. Fianza Y Cofianza Solidarias

El régimen de **solidaridad** altera la regla de subsidiariedad y *parciariedad* propia de la fianza.

4.1 Fianza Solidaria (Acreedor-Fiador)

El **artículo 1822 CC** establece la regulación de las **fianzas solidarias**: **si hay fiadores solidarios**, las normas aplicables serán las **mismas que las de las obligaciones solidarias**.

Esto conlleva dos consecuencias fundamentales:



Exigencia Total

El acreedor **puede dirigirse a uno solo de los fiadores** para reclamar la **totalidad de la deuda**.

Acción De Reembolso

El fiador que pague la totalidad de la deuda podrá, consecuentemente, **reclamar el reembolso a los otros fiadores solidarios**.

4.2 Cofianza Solidaria (Cofiadores-Cofiadores)

En el ámbito de la cofianza, es **lícito pactar la solidaridad de los cofiadores**.

Cuando se pacta la **cofianza solidaria** (ej. Patricia y Ana son cofiadoras y pactan solidaridad entre ellas), el acreedor (Ángel) puede dirigirse **tanto a Patricia como a Ana por la totalidad de la deuda**, ya que esta es la base de la solidaridad.

La **cofianza solidaria** debe darse **entre los propios cofiadores**. Es crucial distinguir este supuesto de la solidaridad con el deudor, pues **solo habrá cofianza solidaria si los propios cofiadores están obligados solidariamente entre sí**, y no si la solidaridad es únicamente con el deudor.

4.3 Cofianza Vs. Fianza Solidaria

| <u>Criterio</u> | <u>Cofianza (Ordinaria)</u> | <u>Fianza Solidaria / Cofianza Solidaria</u> |
|-------------------------|---|--|
| Pluralidad | Varios fiadores por la misma deuda. | Varios fiadores/cofiadores obligados solidariamente. |
| Régimen Deuda | Parciaria: cada uno paga solo su parte. | Solidaria: el acreedor exige la <u>totalidad</u> a cualquiera de ellos. |
| Defensa Fiador | <u>Beneficio de División.</u> | <u>No</u> se aplica el beneficio de división. |
| Acción Posterior | Reembolso solo por la <u>parte pagada.</u> | Reembolso por la <u>totalidad pagada.</u> |

Tema 7: Cuasicontratos

Los **cuasicontratos** constituyen una de las fuentes de las obligaciones, tal y como se reconoce en el **artículo 1089 del Código Civil (CC)**.

1. Concepto Legal Y Fuentes Romanas

El concepto de cuasicontrato se remonta al **Derecho Romano**. Conviene notar que el emperador **Justiniano I** incluyó los cuasicontratos en las **Compilaciones Justinianaeas**, las cuales fueron recopilaciones revisadas de Derecho Romano de su época. Los bizantinos denominaron a estos supuestos *cua si ex contractus* y *cua si ex maleficio*, que se traducen como cuasicontratos y cuasidelitos.

Nuestro **Código Civil (CC)** traduce casi literalmente este concepto: el **artículo 1887 CC** define los cuasicontratos como **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**.

2. La Gestión De Negocios Ajenos Sin Mandato

Si bien el cuasicontrato ha quedado **totalmente abandonado** en la doctrina y en los códigos modernos, subsiste la figura de la **gestión de negocios ajenos sin mandato**.

El **artículo 1888 CC** no define la institución, sino que se limita a establecer el supuesto de hecho: **el que se encarga voluntariamente de la gerencia o administración de los negocios de otro, sin mandato de este**.

De esta previsión se extraen los **presupuestos esenciales** de la gestión:

| 1 | Falta De Obligación Previa | 2 | Ajenidad Del Negocio (Interés Del Dominus) | 3 | <i>Dominus</i> No Imposibilitado |
|---|---|---|---|---|---|
| | Debe haber una falta de obligación, legal o voluntaria , de asumir la gestión. Un tercero (María) asume la gestión del negocio de otro (Ana) sin que este se lo haya pedido (sin mandato). | | La gestión ha de ser de negocio ajeno . La ajenidad del negocio significa que la gestión deberá seguir el interés del dominus (el dueño del negocio, Ana), y no el interés propio del gestor (María). | | Si el <i>dominus</i> está imposibilitado para gestionar el negocio, el gestor no puede inmiscuirse en la administración del mismo. |

3. Objeto, Contenido Y Responsabilidad En La Gestión

3.1 Objeto Y Contenido De La Gestión

El objeto de la gestión, aunque el **artículo 1888 CC** hable de "negocios de otro," debe interpretarse de forma amplia, pues por negocio se entienden **no solo negocios jurídicos, sino también actos materiales** y todos los que sean necesarios.

El **gestor** (quien se encarga del negocio) asume una serie de obligaciones rigurosas:

Deber De Continuar La Gestión

El gestor está obligado a **continuar la gestión hasta el término del asunto y sus incidencias**, o a **requerir al interesado** (*dominus*) para que le sustituya en la gerencia. En resumen, si el gestor se inmiscuye en el asunto de otro, debe llevarlo a buen puerto hasta el final.

Diligencia Del Padre De Familia

El gestor debe actuar con la **diligencia de un padre de familia**. Si no la tiene y **causa daño al titular** (*dominus*), debe indemnizar.

Operaciones De Riesgo

Las **operaciones de riesgo** son posibles si el *dominus* **tenía por costumbre hacerlas** (ej. operaciones de bolsa o productos de valor con riesgo).

3.2 Delegación De Funciones Y Responsabilidad

El gestor está facultado para **delegar funciones en otras personas** para que le ayuden a llevar a cabo la gestión.

Sin embargo, a pesar de la delegación, **la responsabilidad será solamente del gestor**, quien **responderá** si estos subordinados actúan mal.

4. La Responsabilidad Del *Dominus* (Ratificación)

La gestión de negocios ajenos sin mandato puede convertirse en un **mandato expreso** si el ***dominus* acepta que el gestor le lleve los negocios** (o, en la terminología del inicio de la clase, el *dominus* **ratifique la gestión del gestor**).

Esta **ratificación** tiene consecuencias cruciales en el régimen de responsabilidad:

01

Nacimiento Del Mandato Expreso

Al ratificar, se entiende que ha existido un **mandato expreso**.

02

Responsabilidad Del *Dominus*

El *dominus* (Manuel) **responde de todas las obligaciones contraídas** por el gestor (Jesús, el primo) durante la gestión.

03

Deber De Reembolso E Indemnización

Aunque el gestor deba **rendir cuenta de su gestión**, el *dominus* (Manuel) está obligado a **indemnizar** al gestor todo aquello que este haya pagado **en su nombre** y **cualquier gasto que haya provocado la gestión** del negocio. Esto incluye no solo gastos obvios (materiales), sino también otros (taxis) e incluso **algún perjuicio que haya sufrido** el gestor durante la administración del negocio.

Tema 8: Enriquecimiento Injusto

El **enriquecimiento injusto**, también denominado **enriquecimiento sin causa**, constituye un principio fundamental en el Derecho de Obligaciones, con una destacada aplicación en la práctica diaria.

1. Concepto Y Definición Del Enriquecimiento Injusto

El enriquecimiento injusto se configura como aquel supuesto en el cual **una persona, a consecuencia de un desplazamiento patrimonial verificado de acuerdo con los requisitos exigidos por un ordenamiento jurídico concreto, experimenta un acrecimiento de su patrimonio activo a costa de otra persona**.

El principio subyacente prohíbe que una persona se enriquezca injustamente en perjuicio de otra. El ello implica que toda atribución o desplazamiento patrimonial verificado a favor de una persona debe estar sustentado en alguna razón de ser que el ordenamiento jurídico considere suficiente.

En caso contrario, si una persona (el enriquecido) recibe una cantidad o bien sin deber recibirlo (ej. 5.000 euros), nace una **acción a favor de quien se ha visto empobrecido** como consecuencia de tal atribución, dirigida a reclamar la **restitución del valor del enriquecimiento**. Esta acción tiene por finalidad restaurar el equilibrio entre las partes.

2. Origen Histórico Y Reconocimiento Legal

La teoría del enriquecimiento injusto tiene su origen en el **Derecho Romano**. En el *Digesto*, se recoge, atribuida a Sexto Pomponio, la máxima según la cual por la ley de la naturaleza no es correcto que nadie se enriquezca injustamente a expensas de otro.

Esta regla romana se recogió en el **Derecho Español Histórico** en las **Partidas**. A pesar de que los códigos civiles posteriores (como el español, de inspiración francesa, o el argentino) no la incluyen de forma explícita como principio en su articulado, la **doctrina** lo considera **recogido a lo largo de sus articulados** y la **jurisprudencia** lo ha aplicado constantemente, elevándolo a la categoría de Principio General del Derecho.

4. Requisitos Jurisprudenciales Y Notas Esenciales

4.1 Requisitos Del Enriquecimiento Injusto (Tribunal Supremo)

El **Tribunal Supremo**, a través de sucesivas sentencias, ha establecido los **elementos** que deben concurrir para estar ante un supuesto de enriquecimiento injusto:

1 Enriquecimiento De Un Sujeto

Un sujeto debe haber experimentado un acrecimiento en su patrimonio.

2 Empobrecimiento Correlativo

Este enriquecimiento debe llevar a un **empobrecimiento** de otro sujeto.

3 Carencia Absoluta De Causa

No debe haber **causa** que justifique el desplazamiento patrimonial.

4 No Existencia De Norma Exceptuatoria

No debe existir **norma alguna que exceptúe** la aplicación de este principio.

5 Subsidiariedad De La Acción

Que no haya podido hacerse valer el derecho mediante **otra acción**.

6 Irrelevancia De La Mala Fe

No es necesario que el enriquecido haya tenido mala fe, negligencia o un acto ilícito; el enriquecimiento injusto puede darse también **con buena fe**.

4.2 Notas Esenciales Del Enriquecimiento Injusto

Existen tres notas esenciales que definen la acción de enriquecimiento injusto y la distinguen de otras figuras:

Carácter Subsidiario

El enriquecimiento injusto es un **precepto subsidiario**. El empobrecido deberá **hacer valer todos los demás artículos** que le favorezcan **antes** de hacer valer la acción de enriquecimiento injusto.

Carácter Independiente (Acción Recuperadora)

La acción de enriquecimiento injusto es **independiente** de la acción indemnizatoria.

- **Acción Indemnizatoria:** Tiene un carácter **reparatorio**, pues se funda en la **culpa o la negligencia**.
- **Acción de Enriquecimiento Injusto:** Es **recuperadora**, ya que se funda en un **desplazamiento patrimonial que no se justifica** (desplazamiento patrimonial injustificado).

Resultado Injustificado Necesario

Es imprescindible que se pruebe que el resultado ha sido **injustificado**.

5. Plazo De Ejercicio De La Acción

La finalidad de la acción de enriquecimiento injusto es restaurar el equilibrio entre las partes.

Ejemplo: Si Ana debía 15.000 euros a Paco, pero le entrega 20.000 euros, Paco se enriquece injustamente por los 5.000 euros que no debía cobrar. Ana podrá reclamar la restitución de esos 5.000 euros para que se restablezca el equilibrio.

El **plazo** para ejercitar esta acción subsidiaria, conforme al artículo 1964 del Código Civil (CC), es de cinco años. Conviene notar que, anteriormente, el plazo de prescripción era de quince años.

5

Años

Plazo actual de prescripción según el artículo 1964 del CC

- ❑ **Nota importante:** El cambio en el plazo de prescripción de quince a cinco años representa una modificación significativa en la legislación civil española, reduciendo considerablemente el tiempo disponible para ejercitar la acción de enriquecimiento injusto.



Tema 9: Contrato De Juego

El contrato de juego ha sido objeto de una regulación detallada en el marco español debido a la notable importancia social y económica del sector. Conviene notar que la percepción y regulación de estos contratos han evolucionado, pasando de ser actividades de dudosa moralidad a una industria legalmente reconocida y controlada.

1. Concepto Y Elemento Característico

El contrato de juego se define como un acuerdo entre dos o más partes por el cual se comprometen a **realizar una apuesta** o a **participar en un juego de azar** en el que el resultado depende, total o parcialmente, de la **suerte**.

El elemento característico de este contrato es la aleatoriedad, lo que significa que el resultado **no depende exclusivamente de las habilidades o conocimientos de las partes**, sino de **factores imprevisibles**.

2. Régimen En El Código Civil

El Código Civil (CC) aborda el contrato de juego en los **artículos 1798 a 1801**. El tratamiento inicial del legislador español refleja una cautela histórica ante el juego por sus implicaciones morales y los riesgos financieros asociados a la adicción y al endeudamiento excesivo.

El principio fundamental se establece en el **artículo 1798 CC**:

- **Regla General:** Los contratos de juego y apuesta **no generan acción en derecho**.
- **Excepción:** Sí generan acción en derecho (es decir, las deudas son exigibles judicialmente) si están **autorizados expresamente por la ley**.

Nótese que la consecuencia de la regla general es que **no se pueden reclamar judicialmente las deudas** derivadas de juegos de azar que **no estén reconocidos expresamente por la ley**.

- **Ejemplo de Deuda No Exigible:** Una apuesta privada entre hermanos (ej. sobre si llueve o no) no permite al ganador acudir a los tribunales para reclamar el pago.
- **Ejemplo de Deuda Exigible:** Una apuesta realizada en una **casa de apuestas reconocida** permite la reclamación judicial si el operador incumple el pago prometido.

Un aspecto crucial de este contrato es que la **obligación del pago de las deudas** contraídas a través de apuestas y juegos solo son exigibles cuando los juegos están **debidamente autorizados** y cuando las partes hayan actuado **dentro de los límites de la ley**. En consecuencia, fuera del ámbito legal, **las deudas del juego no pueden ser exigidas judicialmente**, lo que limita la posibilidad de reclamar pérdidas derivadas de juegos no autorizados.

3. Regulación Vigente Y Objetivos Clave

3.1 El Marco Normativo: La Ley Del Juego

Para la comprensión del régimen lícito del contrato de juego en España, resulta imprescindible la **Ley 13/2011, de 27 de mayo, de Regulación del Juego**, conocida como la **Ley del Juego**. Esta Ley establece las bases para la regulación de los juegos de azar a **nivel nacional**, incluyendo la concesión de licencias y la supervisión del sector por las autoridades.

La Ley del Juego persigue cuatro **objetivos clave**:

| | | | |
|---|---|---|--|
| Protección A Los Consumidores Establece medidas para garantizar la transparencia y la equidad en los juegos de azar, protegiendo a los jugadores de posibles fraudes o prácticas abusivas. | Prevención De La Adicción Al Juego Implementa restricciones y mecanismos para prevenir el juego problemático, tales como límites en las apuestas , la creación de registros de autoprohibición y campañas de concienciación. | Garantía De La Recaudación Fiscal Busca asegurar que el Estado reciba los impuestos correspondientes por la actividad del juego, contribuyendo así a las arcas públicas. | Control Del Mercado Mediante la supervisión, evita la proliferación de operadores ilegales y garantiza que solo operen en el mercado aquellos que cumplan con los requisitos legales. |
|---|---|---|--|

El control estatal del juego es, en esencia, vital para asegurar que los contratos de juego sean **lícitos** y que las deudas derivadas de los mismos sean **exigibles**.

4. Tipos De Juegos Regulados Y Autoridad De Control

La Ley del Juego regula una amplia gama de actividades, incluyendo:

- Apuestas deportivas.
- Póker.
- Juegos de casino (como ruleta y *blackjack*).
- Loterías y bingo.

Cada una de estas modalidades está sujeta a regulaciones específicas en cuanto a límites de apuesta, transparencia de reglas y protección de jugadores.

La Ley del Juego también crea la Dirección General de Ordenación del Juego (DGOJ), que es la autoridad encargada de **supervisar el cumplimiento** de la normativa, **conceder las licencias** a los operadores y **imponer sanciones** en caso de incumplimientos.

5. Evolución Jurisprudencial Y El Juego Online

5.1 El Auge Del Juego Online Y El Vacío Regulatorio Previo

La evolución del contrato de juego en España ha estado fuertemente marcada por el auge del juego online, lo que ha obligado a las autoridades a adaptar la normativa para cubrir estas nuevas formas de juego, como las apuestas por internet y las plataformas de póquer *online*.

Antes de la Ley 13/2011, el marco regulador era **disperso** y no abordaba de manera específica el juego *online*, lo que generaba un vacío legal que muchos operadores extranjeros aprovecharon para ofrecer servicios sin una regulación clara. La Ley del Juego de 2011 subsanó esta deficiencia, introduciendo disposiciones específicas para el juego online y estableciendo un **sistema de licencias** que exige a los operadores cumplir con los mismos estándares que las salas de juegos físicas.

6. La Intervención De La Jurisprudencia

Los tribunales españoles han tenido que resolver numerosos casos relacionados con las **deudas del juego** y la **valididad de los contratos**, especialmente en situaciones donde las apuestas se realizaron en **plataformas no autorizadas**.

La **jurisprudencia** ha sido clara y coherente con el principio del Código Civil: **las deudas derivadas de juegos de azar no autorizados no son exigibles judicialmente**, con independencia de si el juego es *online* o en una sala física. Esta postura refuerza la necesidad de que los operadores cumplan con la normativa para que sus relaciones contractuales tengan validez legal.

La jurisprudencia ha desempeñado un **papel crucial** en:

- La **interpretación de los contratos de juego** en situaciones de conflictos contractuales.
- La **protección de los derechos de los consumidores**.

En casos donde los jugadores han alegado **falta de transparencia o fraude** por parte de los operadores, los tribunales han intervenido para proteger los intereses de los jugadores, siempre y cuando, claro está, **el operador en cuestión estuviera debidamente autorizado**.

En conclusión, el contrato de juego es un ejemplo de cómo el Derecho regula actividades económicas complejas, logrando un **equilibrio entre la libertad contractual y la protección del interés público y de los consumidores**.

Bloque 7

DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

Tema 1: Consumidores Y Usuarios (I)

1. Aproximación Conceptual y Régimen Jurídico Básico

El estudio del contrato de juego resulta ineludible en el ámbito del Derecho Privado contemporáneo, no obstante su evolución desde una consideración de actividad moralmente reprochable hasta constituir una industria legalmente reconocida y estrictamente controlada.

1.1 Noción y Elementos Fundamentales

El contrato de juego se define como un **acuerdo de voluntades entre dos o más partes por el cual estas se obligan a realizar una apuesta o a participar en un juego de azar, cuyo resultado depende, total o parcialmente, de la suerte**.

El elemento característico y esencial de esta figura contractual es la **aleatoriedad**. Ello implica que el resultado no estriba exclusivamente en las habilidades o conocimientos de los intervenientes, sino en **factores imprevisibles**.

2. Régimen Del Código Civil: Aleatoriedad Y Ausencia De Acción

El Código Civil español aborda históricamente el contrato de juego y apuesta en sus **arts. 1798 a 1801**. Conviene precisar que, en un principio, este cuerpo normativo establecía que los contratos de juego y apuesta **no generaban acción en derecho (nascitur obligatio naturalis)**.

Ello supone, como principio general, que **no es posible reclamar judicialmente las deudas derivadas de juegos de azar si estos no están expresamente autorizados por la ley**. Por ejemplo, una apuesta entre particulares que no esté reconocida legalmente no habilita al acreedor para acudir a los tribunales a exigir el pago. Por el contrario, la deuda proveniente de una apuesta realizada en una **casa de apuestas reconocida sí es exigible por la vía judicial**.



Históricamente, el legislador ha buscado un **control y regulación estricta de esta clase de contratos**, al ser percibida la actividad como potencialmente peligrosa debido a sus implicaciones morales y los riesgos financieros conexos, tales como la adicción y el endeudamiento excesivo. Ello se traduce en que la **obligación de pago de las deudas solo es exigible cuando el juego está debidamente autorizado y las partes han actuado dentro de los límites de la ley**. Fuera del ámbito legal, las deudas no pueden ser exigidas judicialmente.

3. El Marco Regulatorio: La Ley Del Juego (Ley 13/2011)

La estricta necesidad de control estatal se manifiesta en la **Ley 13/2011, de 27 de mayo, de Regulación del Juego (la Ley del Juego)**, que constituye la norma principal en la ordenación de los juegos de azar a nivel nacional.

3.1 Objetivos Clave de la Regulación

La Ley 13/2011 persigue una serie de objetivos esenciales que delimitan la actividad y garantizan la licitud de los contratos que de ella se derivan:

| Objetivo Normativo | Contenido Específico |
|---------------------------|---|
| Protección al Consumidor | Garantizar la transparencia y equidad en los juegos de azar, previniendo fraudes o prácticas abusivas . |
| Prevención de la Adicción | Implementar restricciones y mecanismos contra el juego problemático, como límites en las apuestas, registros de autoprohibición y campañas de concienciación . |
| Recaudación Fiscal | Asegurar que el Estado perciba los impuestos correspondientes por la actividad del juego, contribuyendo a las arcas públicas . |
| Control del Mercado | Evitar la proliferación de operadores ilegales y garantizar la operación exclusiva de aquellos que cumplen con los requisitos legales . |

El **control estatal del juego deviene esencial para asegurar que los contratos de juego cumplan con el requisito de licitud y que, consecuentemente, las deudas dimanantes de estos contratos sean exigibles judicialmente**.

4. Ámbito De Aplicación Y Autoridad Regulatoria

4.1 Ámbito de Aplicación Material de la Ley

El catálogo de juegos regulado por la Ley 13/2011 es amplio e incluye actividades diversas, tales como las **apuestas deportivas, el póker, los juegos de casino (ruleta, blackjack), las loterías y el bingo**. Cada una de estas modalidades está sujeta a **regulaciones específicas relativas a límites de apuesta, reglas de transparencia y protección de los jugadores**.

Apuestas Deportivas

Regulación específica con límites y transparencia

Juegos De Casino

Ruleta, blackjack y otros juegos de mesa

Póker Y Bingo

Modalidades con normativa particular

Loterías

Sistema regulado de juegos de azar

4.2 La Dirección General de Ordenación del Juego (DGOJ)

La Ley del Juego instituye la **Dirección General de Ordenación del Juego (DGOJ)**. Esta autoridad ostenta la responsabilidad de **supervisar el cumplimiento de la normativa y conceder las licencias a los operadores del juego**. Asimismo, está facultada para **imponer sanciones en caso de incumplimientos normativos**.

5. Evolución Reciente, Jurisprudencia Y Retos

La disciplina del contrato de juego en España evidencia una profunda evolución, impulsada por los cambios sociales y, especialmente, por las transformaciones tecnológicas.

5.1 El Impacto del Juego Online

Uno de los vectores de cambio más significativos ha sido el **auge del juego online**. Este fenómeno ha impuesto a las autoridades la necesidad de **adaptar la normativa para abarcar nuevas modalidades de juego, como las apuestas y las plataformas de póquer a través de Internet**.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2011, el **marco regulador era disperso y no abordaba específicamente el juego online, lo que generó un vacío legal que fue aprovechado por numerosos operadores extranjeros para ofrecer sus servicios sin una sujeción normativa clara**. La Ley 13/2011 introdujo disposiciones concretas para el juego en línea, estableciendo un sistema de licencias que exige a estos operadores cumplir con los mismos estándares de calidad y seguridad que los casinos y las salas de juego físicas.

6. Posición Jurisprudencial Sobre La Exigibilidad De Deudas

Los tribunales españoles han desempeñado un **papel crucial en la resolución de controversias relativas a las deudas de juego y la validez contractual**, sobre todo en supuestos de apuestas efectuadas en plataformas no autorizadas.

La jurisprudencia ha sido uniforme y clara en su interpretación del art. 1798 CC y la Ley 13/2011: las deudas derivadas de juegos de azar no autorizados no son exigibles judicialmente. Esta doctrina reafirma la necesidad imperiosa de que los operadores cumplan con la normativa vigente para que las relaciones contractuales derivadas de su actividad posean **validez legal**.

A mayor abundamiento, la jurisprudencia ha sido decisiva en la **interpretación de los contratos ante conflictos contractuales y en la protección de los derechos de los consumidores**. En casos donde los jugadores han alegado falta de transparencia o fraude, los tribunales han intervenido para proteger sus intereses, si bien siempre bajo la condición de que el operador en cuestión estuviera debidamente autorizado.

7. Conclusión: Equilibrio Y Legitimación

Nótese que la figura del contrato de juego ejemplifica la capacidad del Derecho para **regular actividades económicas complejas**. El legislador ha logrado un **equilibrio al conciliar la libertad contractual, propia del Derecho Civil, con la protección del interés público y la tutela de los consumidores, estableciendo una normativa que solo legitima la actividad dentro de estrictos cauces legales**.

El Derecho Penal, aunque tangencial, complementa la regulación civil al sancionar a aquellos operadores que actúan fuera del marco de la Ley del Juego, reforzando así la exigencia de legalidad como presupuesto de la validez y exigibilidad de las obligaciones derivadas del contrato de juego.

01

Estructura Y Elementos Del Contrato De Juego

Acuerdo de voluntades → Objeto: Apuesta o Participación → Elemento Esencial:
Aleatoriedad → Resultado dependiente de la Suerte

02

Régimen Legal (Art. 1798 CC)

No genera Acción en Derecho → Exigible solo si está expresamente Autorizado por Ley

03

Fines Y Autoridad Regulatoria (Ley 13/2011)

Proteger Consumidores → Prevenir Adicción → Garantizar Recaudación Fiscal → Controlar Mercado

04

Autoridad De Control: DQOJ

Supervisa Cumplimiento → Concede Licencias → Impone Sanciones por Incumplimientos

Tema 2: Consumidores y Usuarios (II)

1. Ámbito de Aplicación y Noción Dogmática

El estudio del régimen de los contratos de consumo se enmarca en la legislación de defensa de los consumidores y usuarios. La regulación se aplica, fundamentalmente, a las compraventas de productos y servicios, ya sean físicos o digitales, y al contenido digital (suministro de datos digitales), que se perfeccionan entre empresarios y consumidores.

La figura jurídica que articula la relación es el **contrato de consumo**, pieza clave en este ámbito. Estos se inscriben en la categoría de **contratos en masa**. Ello significa que el empresario predispone un contrato tipo para la compraventa de un bien o la suscripción de un servicio, que suscribe con una gran cantidad de consumidores. Por consiguiente, el clausulado es idéntico para todos los adquirentes.

2. Contratos en Masa y Poder de Negociación

Nótese que la naturaleza del contrato en masa implica una restricción del poder de negociación del consumidor frente a la gran empresa, la cual impone el clausulado sin posibilidad de negociación individual. El ordenamiento, en previsión de posibles desequilibrios, establece un conjunto de garantías. La regulación esencial se halla en el **Título I del Libro Segundo de la Ley de Consumidores, comprendiendo los arts. 59 a 67.**

Restricción del Poder

El consumidor no puede negociar individualmente las cláusulas del contrato

Imposición Empresarial

La gran empresa impone el clausulado sin posibilidad de modificación

Garantías Legales

El ordenamiento establece protecciones para equilibrar la relación

3. Disposiciones Generales del Contrato de Consumo

Las disposiciones generales del Derecho de Consumo, de aplicación preceptiva a todo contrato de esta naturaleza, se articulan en torno a la fase precontractual (deber de información) y la contractual (documentación, formalización y ejecución).

3.1 El Deber Precontractual de Información

Con carácter previo a la perfección del contrato, el empresario tiene el **deber precontractual de informar al consumidor de forma clara, comprensible y accesible**, proporcionando toda la información relevante, veraz y suficiente sobre las características del contrato. Este deber se cumple a título gratuito.

4. Contenido Mínimo de la Información

El contenido mínimo de la información abarca los siguientes extremos:

- **Características principales** de los bienes o servicios.
- **Identidad del empresario** (razón social, nombre comercial, dirección completa y número de teléfono).
- **Precio total**, incluyendo impuestos, tasas, y la advertencia sobre gastos adicionales no calculables (p. ej., transporte).
- **Procedimiento de pago, entrega y ejecución**, así como la fecha de compromiso para la entrega o ejecución del servicio.
- **Garantías legales**, existencia y condiciones de los servicios post-venta y las garantías comerciales.
- **Duración del contrato**, lenguas o lengua de formalización, la existencia del derecho de desistimiento, incluyendo el plazo y la forma de su ejercicio.
- **Procedimiento para atender** a las reclamaciones de los consumidores y usuarios.

Conviene precisar que para el caso particular de los **servicios digitales, bienes con elementos digitales (smartwatch), o contenido digital (suministro de datos digitales)**, el deber de información se extiende a la funcionalidad, compatibilidad con el sistema operativo, los derechos digitales y el soporte físico requerido. Este detalle, a modo de advertencia técnica, resulta capital.

5. Documentación e Integración Contractual

Una vez cumplido el deber de informar, la documentación contractual debe reflejar las siguientes reglas, con el fin de evitar la publicidad engañosa y garantizar la transparencia:

Integración de la Oferta, Promoción o Publicidad (art. 61)

El contenido de la oferta, promoción o publicidad del bien o servicio se considera que forma parte del contrato, siendo exigible por el consumidor aun cuando no se especifique en el clausulado contractual. Dicho lo anterior, si las cláusulas contractuales fuesen más beneficiosas para el consumidor que la oferta, prevalecerán las condiciones más beneficiosas.

Condiciones Generales de Contratación (art. 62)

Las cláusulas específicas del contrato que no se negocian individualmente se denominan condiciones generales de contratación. La disposición general que las rige es la **prohibición de las cláusulas abusivas**.

- **Voluntad Inequívoca de Contratar:** Debe constar de forma indubitable la voluntad del consumidor de contratar.
- **Derecho a Poner Fin al Contrato:** Debe constar el derecho del usuario a poner fin al contrato y el procedimiento para su ejercicio.

6. Formalización, Ejecución y Extinción Contractual

6.1 Formalización (art. 63)

La formalización del contrato será **gratuita para el consumidor**. El empresario está obligado a entregar un recibo justificante, copia o documento acreditativo de las condiciones del contrato suscritas por el consumidor. Esta documentación puede entregarse en papel o en versión digital, siempre que el consumidor lo **consienta**.

7. Entrega de Bienes y Prestación de Servicios

La ejecución del contrato, relativa a la entrega de los bienes o servicios, se rige por las siguientes pautas:

Plazo de Entrega

El plazo general será de **30 días naturales** desde la celebración del contrato. En el caso de **compra digital** (productos o servicios), la entrega se hará sin demora indebida (lo más rápido posible), generalmente facilitando el acceso o los medios de descarga.

Prohibición de Envíos no Solicitados

Se prohíbe el envío de cualquier bien o servicio no solicitado exigiendo un pago a cambio. En tal supuesto, el consumidor **no está obligado a devolverlos ni a pagar nada**, y su inacción no se considera consentimiento al pago.

Si el consumidor opta por devolverlos, el empresario deberá **indemnizarle por los gastos y daños producidos** (p. ej., el coste del envío), sin que el consumidor sea responsable si el producto sufre algún daño.

8. El Derecho de Extinción del Contrato

La Ley prevé dos vías principales para la terminación del contrato de consumo: la resolución por incumplimiento y el desistimiento unilateral.

1

2

Resolución del Contrato

La resolución se produce cuando el **empresario se niega a cumplir con su obligación** o cuando incumple los plazos previstos. No obstante, ante el incumplimiento del plazo de 30 días, se suele conceder un **segundo plazo**. La resolución solo procede si se incumple este segundo plazo, siendo su efecto principal el **reembolso sin demoras al consumidor**.

Desistimiento Unilateral

El desistimiento es la **facultad del consumidor de dejar sin efecto el contrato celebrado**. Este derecho existe cuando la ley, los reglamentos, la oferta o el propio contrato lo establecen.

Deber de Información y Nulidad: El empresario tiene la obligación de informar por escrito en el contrato sobre la existencia, requisitos y consecuencias del derecho. A mayor abundamiento, cualquier cláusula que obligue al consumidor a renunciar a este derecho es **nula de pleno derecho**.



9. Plazo y Ejercicio del Desistimiento

Plazo y Ejercicio (arts. 68 a 79): El plazo mínimo de ejercicio es de **14 días naturales** desde la recepción del bien o la celebración del contrato (en caso de servicio). Este plazo se amplía a **12 meses** si el empresario no informó al consumidor sobre su derecho. El ejercicio se realiza mediante el envío del documento de desistimiento (puesto a disposición por el empresario) o la devolución del producto, sin requerir más formalidades, siendo **gratuito para el consumidor**.

Efectos y Reembolso: La consecuencia es la devolución recíproca de las prestaciones. El consumidor puede desistir incluso si ha perdido o roto el bien, debiendo devolver el **precio de mercado del mismo**, salvo que el precio de compra fuese superior, en cuyo caso devolverá este último valor. El empresario dispone de **14 días naturales para reembolsar la cantidad**. El incumplimiento de este plazo faculta al consumidor a reclamar la **cantidad duplicada**, además de una indemnización por los daños y perjuicios que excedan de ese montante.

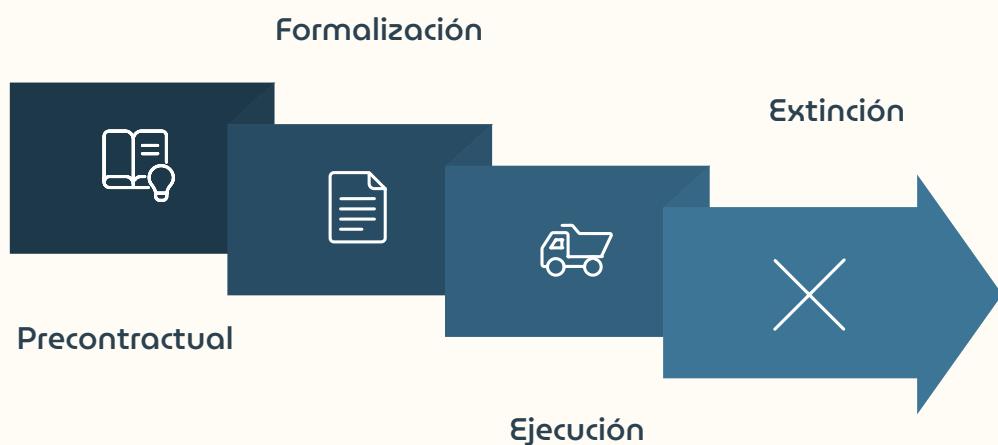
Reglas de Terminación General: Al ejercer el derecho a poner fin al contrato, no se puede imponer al usuario ninguna sanción o carga onerosa ni desproporcionada. Ello implica que no se pueden exigir pagos por servicios no prestados, ni aplicar cláusulas penales o indemnizaciones.

Con la cautela de que, si existiera una cláusula de permanencia (p. ej., línea telefónica), sí puede imponerse una penalización económica proporcional al número de días que restaban para cumplir el compromiso.



10. Esquemas del Régimen Jurídico

10.1 Fases de la Contratación y Disposiciones Clave



11. Esquema 2: Regulación del Desistimiento Unilateral

| Concepto | Característica Legal | Normativa/Plazo | Implicación para el Consumidor |
|-------------------------|---|--|---|
| Naturaleza | Facultad de dejar sin efecto el contrato. Irrenunciable (cláusula nula). | Arts. 68 a 79 Ley Consumidores. | Derecho esencial de protección. |
| Plazo | Mínimo de 14 días naturales. Desde recepción bien/celebración servicio. | Ampliación a 12 meses si no hay información. | |
| Forma de Ejercicio | Envío documento desistimiento o devolución producto. Sin formalidades. Gratuito. | Documento del empresario. | Proceso sencillo y sin costes añadidos. |
| Consecuencia Principal | Devolución de las prestaciones recíprocas. Reembolso empresario: 14 días naturales. | Si el empresario incumple el plazo, debe devolver la cantidad duplicada. | |
| Pérdida del Bien | Es posible desistir aún si se pierde o rompe el bien. | Devolución: Precio de mercado, o de compra si es mayor. | Mantiene el derecho a desistir, liquidando el valor del bien. |
| Cláusula de Permanencia | Puede haber penalización si hay compromiso expreso de permanencia. | Penalización proporcional a días de incumplimiento. | Excepción al derecho de finalizar sin sanción onerosa. |

Tema 3: Consumidores Y Usuarios (III)

El fenómeno de los contratos de consumo, en cuanto contratos en masa, impone que las estipulaciones por las que se rigen se materialicen a través de un conjunto de cláusulas denominadas condiciones generales de contratación. Estas son creadas y predisuestas por el empresario, quien las impone a la totalidad de sus potenciales consumidores, sin que medie posibilidad de negociación individual por parte de estos últimos.

El fundamento de este modelo de contratación reside en una doble utilidad social y económica: por una parte, garantiza la igualdad de trato entre todos los clientes de la empresa; por otra, facilita la rapidez y eficiencia del tráfico jurídico, al evitar la necesidad de una redacción contractual ad hoc para cada operación.

1. Requisitos De Validez Y Control De Incorporación

El Título II del Libro Segundo de la Ley de Consumidores regula la disciplina de estas cláusulas, estableciendo una serie de reglas (art. 80) que deben observarse para su validez y correcta incorporación al contrato. Estos requisitos se orientan a asegurar la transparencia y la comprensibilidad de las estipulaciones:

Concreción, Claridad Y Sencillez

Las cláusulas deben ser concretas, claras y estar redactadas de forma sencilla para permitir su comprensión directa mediante la lectura.

Accesibilidad Y Legibilidad

Deben ser accesibles y legibles, de modo que el consumidor pueda conocer su contenido antes de la celebración del contrato. Nótese la precisión técnica de la norma, que establece que la letra no puede ser menor al milímetro y medio.

Buena Fe Y Equilibrio Contractual

Las cláusulas han de redactarse bajo el principio de la buena fe, respetando un justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

2. Las Cláusulas Abusivas: Concepto, Sanción Y Efectos

La vulneración del requisito de la buena fe y del equilibrio de los derechos y obligaciones conduce a la noción de **cláusula abusiva**, estipulación que genera un grave perjuicio al consumidor. Su regulación se contiene en los arts. 82 a 91 de la Ley de Consumidores.

2.1 Nulidad De Pleno Derecho Y Consecuencias

El régimen sancionador aplicable a estas estipulaciones es la **nulidad de pleno derecho**. Ello implica que la cláusula abusiva se tiene por no puesta en el contrato desde el mismo momento de su suscripción.

Sin embargo, el principio de la nulidad no opera de forma automática, sino que requiere una **declaración judicial** que constate el carácter abusivo de la cláusula. Hasta la obtención de dicha declaración por los tribunales civiles, la cláusula puede continuar siendo aplicada.

El consumidor perjudicado (v. gr., Sara) debe interponer una acción de nulidad. El juez debe examinar de oficio si la cláusula es abusiva o no y, en su caso, declarar su nulidad. Con todo, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha precisado que el juez nunca podrá inaplicar la cláusula abusiva si el consumidor se opone a ello, aun cuando resulte objetivamente perjudicial.

Declarada la nulidad, el consumidor puede solicitar el **reembolso de todo lo que pagó indebidamente** por causa de la cláusula anulada (v. gr., un servicio accesorio impuesto y no prestado).

3. Tipología De Cláusulas Abusivas: La «Lista Negra»

La Ley de Consumidores establece una lista tasada o «**lista negra**» de supuestos de abusividad, contenida en los arts. 85 a 90, si bien es habitual que la casuística desborde la tipología legal.

Vinculación Del Contrato A La Voluntad Del Empresario (Art. 85)

- 1 Se consideran abusivas las estipulaciones que otorgan un plazo larguísimo al empresario para el cumplimiento de la prestación comprometida, que le reservan la facultad de interpretar unilateralmente el contrato, o que imponen una indemnización desproporcionada en perjuicio del consumidor.

Limitación De Derechos Básicos (Art. 86)

- 2 Son nulas las cláusulas que implican la renuncia a ejercer derechos legales si el empresario incumple su obligación.

Falta De Reciprocidad (Art. 87)

- 3 Se tipifican aquí los supuestos en los que el contrato obliga al consumidor a realizar prestaciones, mientras que no obliga recíprocamente al empresario. Por ejemplo, las cláusulas que obligan al consumidor al pago pero no al empresario a la entrega del bien, o aquellas que habilitan al empresario a resolver unilateralmente el contrato sin devolver el dinero al consumidor.

Cláusulas Abusivas Sobre Garantías (Art. 88)

- 4 Aquellas que responsabilizan al consumidor de gastos que corresponden al empresario o que imponen un servicio complementario no solicitado.

Cláusulas Sobre Competencia Y Derecho Aplicable (Art. 90)

- 5 Se refieren a la sumisión a jueces incompetentes (distintos del domicilio del consumidor) o al derecho extranjero, cuando este favorezca al empresario y no exista un vínculo real entre el contrato y el ordenamiento jurídico elegido (v. gr., ni el consumidor ni la empresa viven o tienen sede en dicho país).

4. La Casuística En Contratos Bancarios: Intervención Jurisprudencial

El ámbito de la **contratación con entidades financieras** (préstamos personales o hipotecarios) constituye el sector donde la litigiosidad por cláusulas abusivas resulta más habitual. El carácter complejo de estos contratos y la dificultad para que el cliente comprenda los riesgos han motivado una constante intervención de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

El hilo conductor de la doctrina del Tribunal Supremo ha sido el examen del **deber de transparencia en el clausulado de los contratos bancarios**.



5. Cláusulas Declaradas Abusivas Por El Tribunal Supremo

El alto tribunal ha declarado la nulidad de diversas cláusulas hipotecarias, entre las que destacan:



Cláusulas Suelo

Estipulaciones en hipotecas de interés variable que fijan un límite mínimo de interés a pagar por el deudor, impidiendo que la bajada del interés (v. gr., un tipo negativo) beneficie al consumidor. El Supremo las consideró abusivas (STS 24/02/2017) si el banco no fue transparente y el consumidor no entendió sus implicaciones. Actualmente, la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario las ha prohibido definitivamente.



Gastos De Formalización

Cláusulas que imponían al consumidor el pago de gastos que correspondían al banco (v. gr., gastos de notaría, registro, o tributarios). El Supremo las declaró nulas (v. gr., STS 23/12/2015) por imponer un gasto que por ley corresponde a partes iguales (notaría y registro) o en su totalidad (gastos tributarios) al banco.



Intereses De Demora

Cláusulas que incluyen un interés de penalización por el retraso en el pago de la deuda, declarado nulo cuando el interés era desproporcionadamente alto. En préstamos personales no negociados, el Supremo (STS 22/04/2015) consideró abusivo un interés de demora que superase en un **2% al interés remuneratorio normal pactado**.



Redondeo Al Alza

La estipulación que impone el redondeo al alza del tipo de interés aplicable fue declarada abusiva (STS 11/02/2015) por generar desequilibrios y obligar al consumidor a pagar más de lo debido.



Vencimiento Anticipado

Cláusulas que permitían al banco declarar vencido el préstamo antes del plazo para reclamar la deuda total ante un incumplimiento (v. gr., impago de cuotas). El Supremo estableció que esto solo era válido si mediaba **justa causa**, siendo abusivo ante un incumplimiento irrelevante o si se ponía en relación con una prestación accesoria.

6. Doctrina Del Tribunal De Justicia De La Unión Europea (TJUE)

La doctrina europea ha complementado la protección, garantizando una reparación plena:

Derecho Al Reembolso Pleno (TJUE 2022)

El consumidor tiene derecho a la devolución de todo lo pagado de más por una cláusula abusiva, incluso si no interpuso previamente un recurso de nulidad contra ella.

Reparación Post-Ejecución (TJUE 2022)

Este derecho se reconoce incluso cuando el contrato de préstamo hipotecario ya fue ejecutado y la vivienda se vendió, pues el consumidor mantiene el derecho a la reparación por los daños producidos mientras el contrato estuvo vigente.

6.1 Esquemas Del Control De Abusividad

| Título Legal (Art.) | Criterio de Abusividad | Ejemplo Ilustrativo |
|----------------------------|---|---|
| Voluntad Empresario (85) | Plazo larguísimo para prestación; interpretación unilateral; indemnización desproporcionada. | Reservarse el empresario un plazo infinito para cumplir su obligación. |
| Limitación Derechos (86) | Renuncia a derechos legales del consumidor por incumplimiento del empresario. | Renunciar al derecho de desistimiento legalmente reconocido. |
| Falta de Reciprocidad (87) | Obliga al consumidor pero no recíprocamente al empresario. | Obliga al consumidor a pagar, sin obligar al empresario a entregar el bien. |
| Sobre Garantías (88) | Hace al consumidor responsable de gastos propios del empresario; imposición de servicios complementarios. | Imponer el coste de gastos de notaría que por ley son del banco. |
| Competencia/Derecho (90) | Sumisión a jueces distintos del domicilio consumidor; elección de derecho extranjero sin vínculo real. | Un contrato que te someta a tribunales de otro país. |

Tema 4: Consumidores y Usuarios (IV)

El régimen general de la defensa de los consumidores y usuarios se complementa con una disciplina particular para aquellos contratos en los que se aprecia una especial vulnerabilidad del consumidor, ya sea por la ausencia de presencia física de las partes o por celebrarse el acuerdo fuera de la sede habitual del empresario.

1. Razón de Ser y Normativa Aplicable

Las reglas particulares que disciplinan estas situaciones se encuentran recogidas en los arts. 92 a 113 de la Ley de Consumidores (en adelante, TRLGDCyU).

2. Contratos a Distancia

Se conceptúan como contratos celebrados a distancia aquellos perfeccionados entre el empresario y el consumidor a través de sistemas de comunicación a distancia, sin que exista presencia física simultánea de ninguna de las partes.

Esta categoría abarca la contratación realizada por medios digitales (v. gr., compras online), así como la que se articula por correo postal o por teléfono (v. gr., la contratación de un seguro).



3. Contratos Celebrados Fuera del Establecimiento Mercantil

Los contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil se definen por la presencialidad, pero en un lugar distinto del establecimiento mercantil del empresario, o cuando la oferta se produce presencialmente en otro lugar (v. gr., un puesto en un centro comercial o una feria en IFEMA). Nótese que esta calificación se mantiene incluso si la firma y formalización del contrato tiene lugar posteriormente en la propia sede del empresario.

Contratos a Distancia

Ausencia de presencia física

- Compras online
- Contratación telefónica
- Correo postal

Contratos Fuera del Establecimiento

Presencialidad extramuros

- Puestos en centros comerciales
- Ferias comerciales
- Domicilio del consumidor

La diferencia esencial entre ambas modalidades radica en la presencialidad: los contratos a distancia carecen de presencia física, mientras que en los contratos fuera del establecimiento mercantil existe presencialidad, si bien extramuros de la sede negocial.

4. Excepciones al Régimen (Art. 93)

El régimen especial de contratación a distancia y fuera de establecimiento no rige para una serie de contratos que el art. 93 exceptúa de forma específica. Entre ellos, cabe citar los contratos relativos a servicios financieros (v. gr., la obtención de un préstamo), la compraventa de una vivienda o edificio, o los contratos de servicio de transporte de pasajeros.

5. Comunicaciones Comerciales y Deber de Información Precontractual

5.1 La Disciplina de las Comunicaciones Comerciales

La remisión de comunicaciones comerciales a los consumidores (v. gr., anuncios en redes sociales o llamadas telefónicas con fines de venta) se encuentra sujeta a las disposiciones del TRLGDCyU, complementadas por la Ley 34/2002 de los Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico.

Las reglas de limitación aplicables a estas comunicaciones son las siguientes:

Carácter Comercial y Publicitario (art. 96)

Las comunicaciones deben hacer constar de forma clara su carácter comercial e identificar de manera inequívoca al empresario.

Límite Temporal

No se permite la emisión de llamadas o comunicaciones antes de las 09:00 horas ni después de las 21:00 horas, ni tampoco en días festivos o fines de semana.

Derecho de Oposición

No se pueden realizar comunicaciones comerciales si el consumidor ha manifestado su oposición a recibirlas. Este constituye un verdadero derecho de oposición que debe ser respetado por el empresario.

5.2 Deber de Información Precontractual Reforzado (Art. 97)

En el ámbito de estos contratos, el deber de información precontractual se intensifica. El art. 97 impone al empresario la obligación de facilitar con claridad la totalidad de la información relevante, que incluye, a título enunciativo:

- **Características del bien o servicio**
- **Identidad del empresario**, incluyendo dirección física y dirección de contacto
- **Precio total** y el coste de la técnica de comunicación a distancia (si lo hubiera)
- **Procedimiento de pago, entrega, devolución** y la existencia del derecho de desistimiento

5.3 Contratación a Través de Mercados en Línea (Online)

Si la compra se realiza a través de un mercado en línea (v. gr., Amazon), el deber de información debe manifestarse en la propia interfaz. El mercado en línea queda obligado a especificar:

- Identidad del tercero proveedor
- Garantías ofrecidas por la plataforma
- Reparto de obligaciones entre el tercero proveedor y el mercado en línea
- Mecanismos de resolución del contrato

6. Formalización, Ejecución e Incidencias en la Contratación

6.1 Requisitos Formales y Sanción (Art. 98)

El art. 98 establece una serie de requisitos formales ineludibles para la validez de estos contratos:

01

Consentimiento Expreso

El consumidor debe otorgar su consentimiento expreso al contrato.

02

Entrega de Copia

El consumidor tiene derecho a recibir una copia del contrato firmado, ya sea en papel o en otro soporte duradero (v. gr., correo electrónico).

03

Sanción

La omisión de entrega de la copia del contrato al consumidor conlleva la posibilidad de que este pueda anularlo (facultad exclusiva del consumidor).

6.2 Derecho de Desistimiento Reforzado

El derecho de desistimiento se aplica en este régimen con sus reglas generales (plazo de 14 días naturales, sin necesidad de justificación, y sin cobro de costes o renuncia forzosa), pero con excepciones específicas que limitan su ejercicio:

| Excepción al Desistimiento | Fundamento Jurídico | Ejemplo |
|--|--|------------------------|
| Servicio Completamente Ejecutado | La prestación se ha consumado en su totalidad | Consultoría finalizada |
| Bienes Personalizados | Elaboración del bien según instrucciones del consumidor (imposibilidad de reventa) | Traje a medida |
| Bienes de Rápido Deterioro o Caducidad | V. gr., productos alimenticios | Productos frescos |
| Bienes Desprecintados | Por razones de seguridad e higiene (v. gr., ropa íntima, cosméticos) | Productos de higiene |

En cuanto a los costes de envío por el ejercicio del desistimiento:

- **El empresario debe reembolsar los costes de entrega**, pero solo los correspondientes a la modalidad de envío normal (no los gastos adicionales por envíos más caros, v. gr., envío exprés).
- **El coste de la devolución del bien lo asume el consumidor**, salvo que el empresario acepte pagarlos.



7. Incidencias en la Ejecución y Sanción

Al régimen de ejecución se aplica el plazo general de 30 días naturales. Si durante la ejecución se producen incidencias (v. gr., bien o servicio no disponible), rigen las siguientes reglas:

Reembolso



El empresario debe informar al consumidor de la indisponibilidad y proceder al reembolso inmediato del precio pagado.

Sanción por Demora



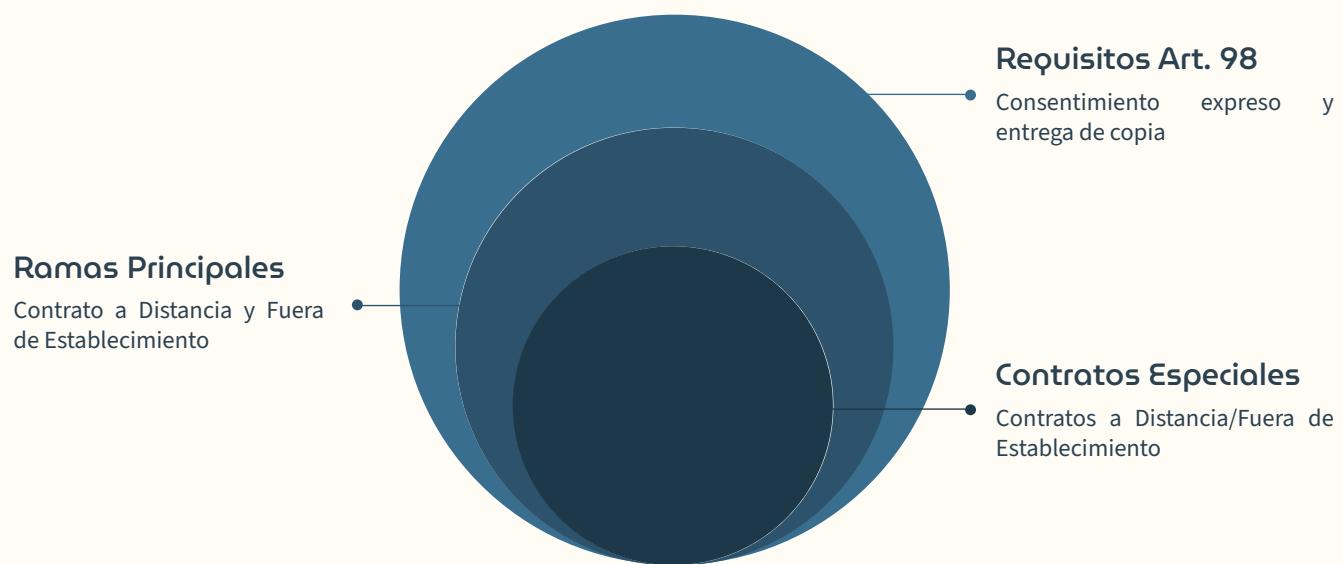
Si el empresario demora el reembolso, el consumidor puede reclamar el doble del importe de la devolución, además de una posible indemnización por daños y perjuicios.



Entrega de Bien Similar

El empresario puede ofrecer, por el mismo precio, un bien de características similares (igual o superior calidad), siempre que el consumidor lo acepte.

8. Naturaleza y Requisitos Formales de la Contratación Especial



9. Reglas Específicas del Desistimiento Reforzado

| Elemento | Regla Específica | Coste del Consumidor |
|-----------------------------|--|--|
| Excepción | Servicio completamente ejecutado o bien personalizado/perecedero/despaciado | N/A (Se pierde el Derecho) |
| Reembolso Costes de Entrega | El empresario reembolsa, salvo que el consumidor eligiera la modalidad más cara (v. gr., exprés) | La diferencia entre el coste normal y la modalidad elegida |
| Coste de la Devolución | Lo asume el consumidor, salvo pacto o aceptación del empresario | El precio del envío de vuelta al empresario |

Tema 5: Consumidores Y Usuarios (V)

El empresario, en el marco de los contratos de consumo, está obligado a ofrecer un conjunto de prestaciones posteriores a la compraventa o a la prestación del servicio: los servicios post-venta. El concepto es amplio y abarca la gestión de compra, la garantía, el soporte técnico online y la gestión de devoluciones.

1. Concepto Y Fundamento De Los Servicios Post-Venta

La obligación de su existencia se fundamenta en el **art. 127 bis de la Ley de Consumidores (TRLGDCyU)**. Con todo, el art. 114 establece excepciones, excluyendo expresamente de este régimen la aplicación a servicios de comunicaciones electrónicas, servicios financieros y servicios de apuestas.

El enfoque esencial de los servicios post-venta es **la garantía y la reparación de los productos**, que solo entran en juego cuando se produce una falta de conformidad del bien o servicio con el contrato.



2. La Conformidad De Los Bienes O Servicios (Art. 115)

La ley establece que un contrato se entiende bien ejecutado (o de conformidad) cuando el producto o servicio se entrega o se presta de conformidad con las estipulaciones contractuales. Para que esto se cumpla, el bien o servicio debe satisfacer los requisitos de conformidad dispuestos en los **arts. 115 bis y ter, introducidos por el Real Decreto-Ley 7/2021**, con efectos a partir de enero de 2022.

La conformidad se articula en torno a dos categorías:

Requisitos De Conformidad Subjetivos

Se refieren al cumplimiento de lo pactado en el contrato:

- Ajuste a la descripción, cantidad, calidad y función establecidas
- En el ámbito digital (videojuegos), cumplimiento de la compatibilidad e interoperabilidad prometida
- Aptitud para el fin para el que se compró
- Suministro con todas las actualizaciones, accesorios e instrucciones necesarios

Requisitos Objetivos

Aplicables a bienes, contenidos y servicios digitales:

- Aptitud para el fin para el que se suele destinar (v. gr., un antivirus que funcione como tal)
- Calidad idéntica a la versión de prueba o vista previa
- Durabilidad, compatibilidad, interoperabilidad y seguridad típicas de estos productos



3. El Régimen Legal De La Garantía Por Falta De Conformidad

Cuando se produce una falta de conformidad (v. gr., un bien defectuoso o inservible), se activan las garantías y los servicios post-venta, regulados en el **Título IV del Libro Segundo de la Ley de Consumidores**.

3.1 Concepto De Garantía Y Distinción

La garantía constituye el mecanismo legal que protege al consumidor ante defectos de fábrica, problemas o incorrecciones del producto, estableciendo un periodo de tiempo durante el cual el vendedor queda obligado a su saneamiento.

Conviene diferenciar la **garantía legal o de conformidad** (el mínimo obligatorio impuesto por la ley) de la **garantía comercial** (una mejora o plus voluntariamente asumida por el empresario).

4. Opciones Del Consumidor Ante La Falta De Conformidad

Ante la falta de conformidad de un producto o servicio, el consumidor dispone de varias opciones o derechos: la **reparación, la sustitución, la rebaja del precio o la resolución del contrato.**

01

Reparación O Sustitución

El consumidor puede solicitar la reparación o la sustitución del producto. El empresario estará obligado a ello, salvo que la opción solicitada fuese **objetivamente imposible o desproporcionada.**

Imposibilidad de Sustitución: La sustitución no procede si el producto no es fungible o si es de segunda mano.

02

Reglas Específicas De La Reparación (Art. 127 Bis)

La reparación está sujeta a reglas concretas:

- Debe ser **gratuita para el consumidor**
- **Servicio Técnico y Repuestos:** Para productos de naturaleza duradera (v. gr., lavadora, smartphone), el consumidor tiene derecho a un servicio técnico adecuado y a la existencia de repuestos

Atención a la Reforma Legal (RDL 7/2021):

- Para productos comprados antes del 1 de enero de 2022, la obligación del empresario de mantener repuestos dura **cinco años** desde que el producto dejó de fabricarse
- Para compras realizadas a partir de enero de 2022, esta obligación se extiende a **diez años**

Derecho de Recuperación: Si el consumidor entrega el bien para su reparación y el empresario no se lo devuelve, el consumidor tiene un derecho de recuperación ejercitable en un plazo de **tres años** desde la entrega.

03

Rebaja Del Precio O Resolución Del Contrato

Si la reparación o sustitución no son posibles, o si la reparación resulta defectuosa (peor que antes), el consumidor puede optar por:

- **Rebaja del Precio:** Solicitud de la reducción del precio por la diferencia entre el valor del producto pedido y el valor del producto recibido
- **Resolución del Contrato:** Terminación del contrato con la consiguiente devolución recíproca del bien y del precio

Límite: Si la falta de conformidad es muy leve, la ley no permite al consumidor resolver el contrato.

5. Plazos De La Garantía Legal Y Carga De La Prueba

El plazo de cobertura de la garantía legal (mínima) difiere según la fecha de compra:

| Fecha de Compra | Duración de la Garantía (Desde la Entrega) |
|---------------------------------|--|
| Antes del 1 de enero de 2022 | Dos años (mínimo un año si es producto de segunda mano) |
| A partir del 1 de enero de 2022 | Tres años |

El consumidor debe informar al empresario de la falta de conformidad en un plazo de **dos meses desde que la detectó**.

| Plazo de Detección (Falta de Conformidad) | Presunción Legal | Carga de la Prueba |
|---|---|---|
| Primeros seis meses (compras anteriores a 2022) | Se presume que el defecto es de origen | El consumidor no tiene que probar nada |
| A partir de los seis meses (compras anteriores a 2022) | No hay presunción de origen | El fabricante o vendedor puede exigir que el consumidor demuestre que era un fallo de origen (v. gr., mediante un perito) |
| Primeros dos años (compras posteriores a 2022) | Se presume que el defecto es de origen | El consumidor no tiene que aportar ningún tipo de prueba |

5.1 Acción De Repetición Y Garantía Comercial

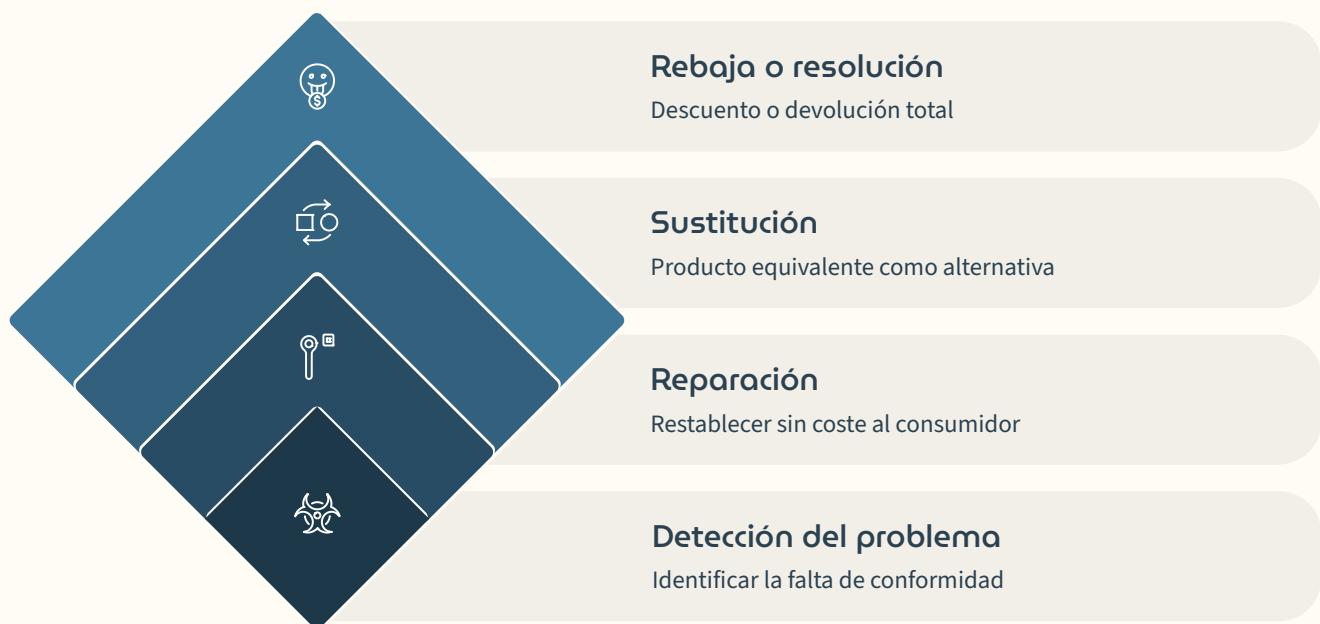
El consumidor puede reclamar la ejecución de la garantía, preferentemente, ante el vendedor. Si esto resulta imposible o una carga excesiva, la ley le permite dirigirse contra el **productor**.

Quien haya saneado el bien (vendedor o productor) puede ejercer la **acción de repetición** frente al verdadero responsable en el plazo de **un año**.

La **garantía comercial** es una garantía adicional que ofrecen los fabricantes o establecimientos por su cuenta y riesgo. Esta debe estar **perfectamente documentada**, describir el bien, identificar al garante, los casos que cubre y su duración, y ser entregada al consumidor. Su plazo **nunca puede ser inferior al de la garantía legal**. Si se pasa el plazo de la garantía comercial, el consumidor dispone de **seis meses extra** para ejercitar la acción, siempre que el fallo haya surgido durante la vigencia de dicha garantía.

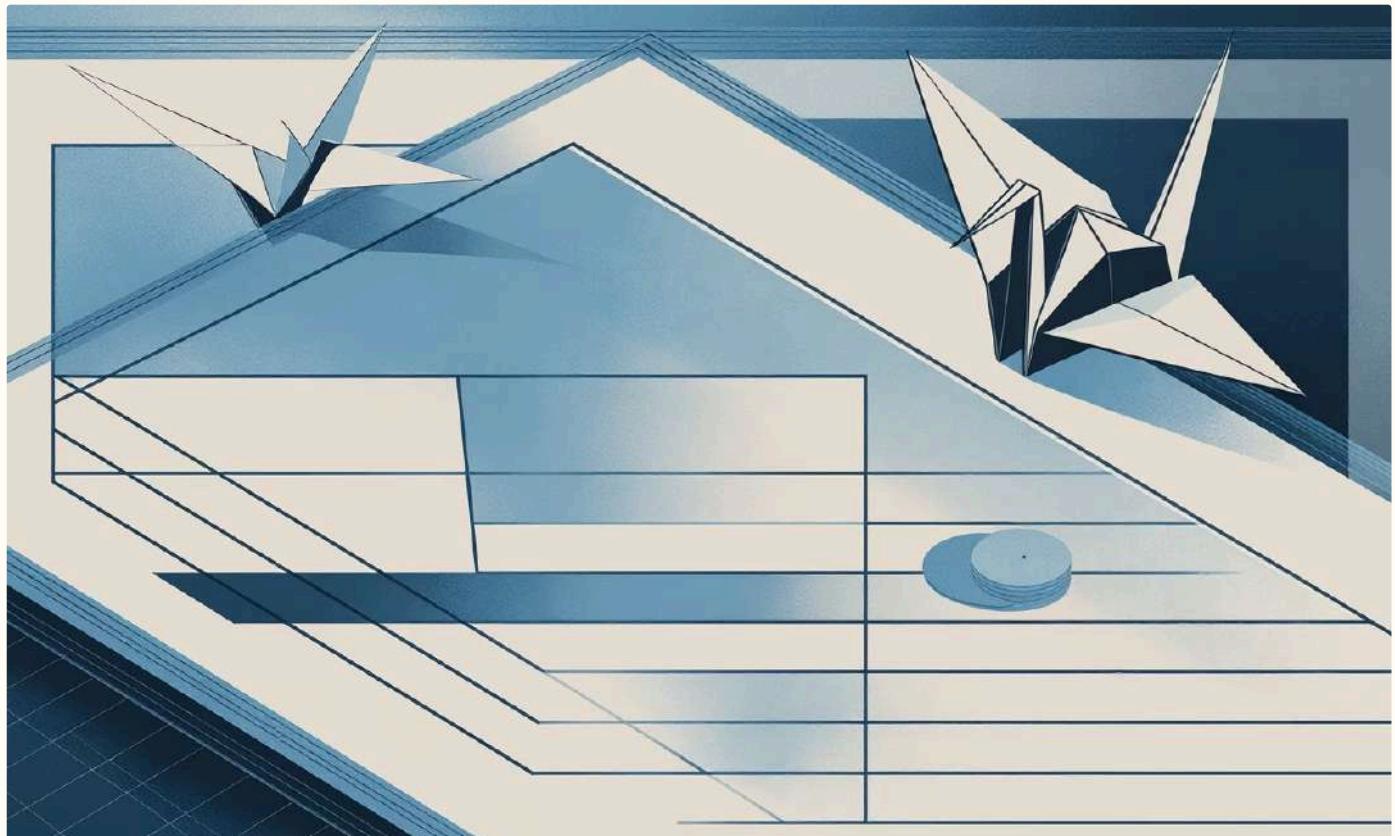
6. Esquemas Del Régimen De Garantías

6.1 Opciones Del Consumidor Por Falta De Conformidad



7. Plazos De Qarantía Legal Y Presunción De Origen

| Plazo de Compra | Duración Total de la Garantía | Plazo de Presunción de Defecto de Origen (Sin Prueba) |
|---------------------------|-------------------------------|---|
| Antes de Enero de 2022 | 2 años | 6 meses desde la entrega |
| A partir de Enero de 2022 | 3 años | 2 años desde la entrega |



Tema 6: Consumidores Y Usuarios (VI)

El ordenamiento jurídico español establece un régimen de responsabilidad del empresario ante los daños derivados de los bienes y servicios que produce, articulado en torno a tres grandes tipos de responsabilidad: responsabilidad civil, responsabilidad penal y responsabilidad administrativa.

La justificación de la intervención legal reside en la necesidad de compensar a los perjudicados por los daños sufridos, reconociendo el derecho del consumidor a la reparación del daño causado.

1. Tipología De Responsabilidad Empresarial Y Responsabilidad Civil

La responsabilidad civil por productos defectuosos se erige como la principal vía de indemnización al consumidor por los daños generados por bienes o servicios. Su regulación fundamental se encuentra en el Libro Tercero de la Ley de Consumidores (TRLGDCyU), en los arts. 128 a 149.

1.1 Caracteres Y Cláusulas Limitativas

La responsabilidad civil tiene un carácter imperativo y se considera un derecho del consumidor (arts. 8 y 128). Por ello, la Ley establece dos precisiones esenciales:

- **Cláusula Abusiva:** Cualquier cláusula que busque limitar este derecho es considerada abusiva y, por tanto, nula de pleno derecho.
- **Ineficacia de Exoneración (art. 130):** La Ley considera ineficaz toda cláusula que pretenda exonerar o limitar la responsabilidad civil del empresario. No es admisible ni la renuncia al derecho ni el intento del empresario de eludir la responsabilidad por los daños.

1.2 Sujetos Protegidos Y Prescripción

Los sujetos protegidos son los perjudicados, con independencia de su condición formal de consumidores o usuarios. Estos podrán ejercitar una acción de reparación de daños y perjuicios, la cual prescribe a los tres años desde la producción del daño, siempre que se conozca la identidad del responsable.

El perjudicado ostenta la carga de probar la concurrencia de tres elementos: defecto, daño y la relación de causalidad entre ambos.

2. Alcance De La Cobertura Y Definición Del Defecto

Daños Personales

Aquellos que afectan a las personas, abarcando desde lesiones físicas hasta la muerte (v. gr., fallecimiento del conductor por defecto de fábrica en un vehículo).

Daños Materiales

Los que se producen sobre las cosas (v. gr., incendio de la cocina causado por un horno defectuoso).

Conviene precisar que esta responsabilidad no cubre el daño producido al propio producto defectuoso (art. 142).

2.1 Definición Del Defecto En Bienes Y Servicios

La exigencia de indemnización solo procede cuando el daño es causado por un defecto en el producto, lo cual excluye la indemnización cuando el daño se debe a un mal uso por parte del consumidor.

A) Defecto En Bienes (Arts. 136 Y 137)

El bien se considera defectuoso si no ofrece las condiciones de seguridad que razonablemente cabía esperar de él, en atención a un uso normal. El defecto puede ser de diseño (no tiene las aspas protegidas como es costumbre) o un defecto en una unidad específica (el único ventilador al que le faltaba la protección).

B) Defecto En Servicios (Arts. 147 Y 148)

En el caso de los servicios, la responsabilidad del empresario es más amplia, especialmente en aquellos que por su naturaleza requieren niveles específicos de seguridad, controles técnicos o de calidad antes de llegar al consumidor. Tales es el caso de los servicios sanitarios, la reparación de vehículos o la instalación de gas.

2.2 Sujetos Responsables Y Acción De Repetición

Los sujetos que responden solidariamente por los daños son:

| Tipo de Responsable | Causa de Responsabilidad |
|--------------------------------|--|
| Productor | Quien fabrica el producto o un componente defectuoso. |
| Importador | Quien introduce el bien de otro país para su comercialización en España. |
| Proveedor | Quien suministra los bienes a los comerciantes. |
| Proveedor del Servicio | Es el único responsable de los daños causados por el servicio. |
| Terceros Implicados/Consumidor | La responsabilidad podrá repartirse proporcionalmente si el daño fue causado por la concurrencia de un tercero o por culpa parcial del consumidor. |

La responsabilidad es solidaria, facultando al consumidor a dirigirse contra cualquiera de los responsables (productor, importador o proveedor).

Conviene precisar que, si el perjudicado se dirige contra el proveedor por desconocer al productor, la ley otorga al proveedor un plazo de tres meses para identificar al fabricante. Si lo hace de buena fe, se exime de responsabilidad, pero si distribuyó el bien a sabiendas de que era defectuoso, el consumidor podrá reclamarle directamente la indemnización.

Cualquiera de los responsables que haya indemnizado al consumidor tiene una acción de repetición contra el resto de implicados para reclamar la parte correspondiente, debiendo ejercerla en el plazo de un año y en proporción a la participación en la producción del daño.

3. Exenciones De Responsabilidad Y Responsabilidad Penal Y Administrativa

3.1 Exenciones De Responsabilidad (Art. 140) Y Extinción

El art. 140 enumera una serie de supuestos en los que el empresario queda exento de responsabilidad:

No Puesta En Circulación

Que el productor no hubiera puesto en circulación el producto (v. gr., el daño ocurre durante el proceso de fabricación o prueba interna).

Defecto Sobrevenido

Que el defecto no existiese en el momento de la puesta en circulación (v. gr., se acredita mediante controles de calidad).

No Fabricado Para Venta

Que el producto no hubiera sido fabricado, vendido, suministrado o distribuido en el marco de una actividad empresarial o profesional.

Cumplimiento De Norma Imperativa

Que el defecto se deba al cumplimiento de normas imperativas existentes (el empresario cumplía la ley, aunque esta impusiera una forma nociva de elaboración).

Instrucciones Del Productor Principal

Que el defecto se deba a que el pequeño productor siguió las instrucciones de diseño o elaboración del productor principal que le contrató.

Riesgo De Desarrollo (Inadvertibilidad)

Que el defecto no pudiera advertirse según los conocimientos científicos y técnicos en el momento de la puesta en circulación. No obstante, esta exención no opera para productos destinados al consumo humano (alimentos) ni medicamentos.

En el caso de los servicios, el empresario se exime si prueba el cumplimiento de las exigencias y requisitos reglamentarios y que actuó con el cuidado y la diligencia exigidos por la naturaleza del servicio.

La responsabilidad civil se extingue a los diez años desde que el producto defectuoso fue puesto en circulación, salvo que la reclamación judicial se hubiera iniciado antes.

4. Responsabilidad Penal Y Administrativa Del Empresario

Junto a la responsabilidad civil, el empresario puede incurrir en responsabilidad penal o administrativa.

4.1 Responsabilidad Penal

La responsabilidad penal del empresario surge cuando su conducta, además de generar daños, constituye un delito tipificado en el Código Penal. Esta responsabilidad es la más grave e incluye a la persona jurídica (la empresa) como posible sujeto activo del delito.

El Código Penal tipifica, en particular, los siguientes supuestos:

- **Delito contra Consumidores (art. 281)**: El empresario actúa con la intención de desabastecer el mercado, alterar los precios o perjudicar a los consumidores.
- **Publicidad Falsa o Engañosa (art. 282)**: El empresario realiza publicidad falsa sobre las características del producto, causando un perjuicio a los consumidores.
- **Puesta en Peligro de Consumidores (art. 363)**: El productor, distribuidor o comerciante ponen en peligro la vida o la salud de los consumidores (v. gr., venta de alimentos caducados o defectuosos, similar al caso del aceite de colza).

4.2 Responsabilidad Administrativa

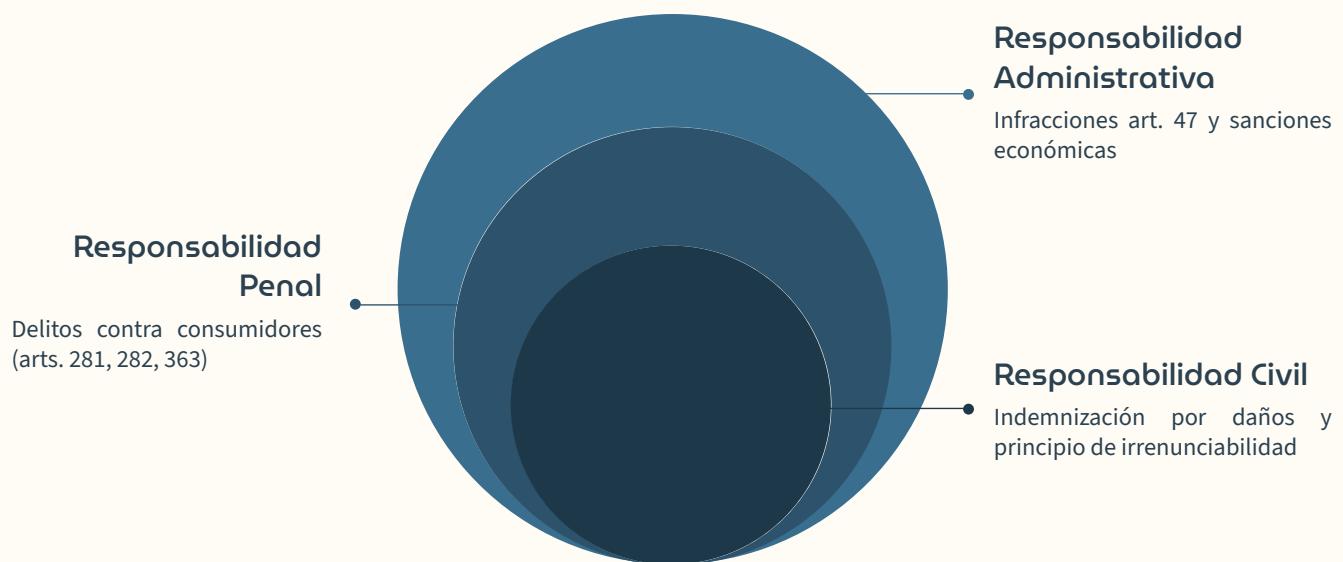
La responsabilidad administrativa posee un marcado carácter preventivo y es consecuencia de la vigilancia ejercida por las Administraciones Públicas para asegurar el cumplimiento de la normativa de defensa del consumidor.

La comisión de una infracción (art. 47) conlleva la imposición de una multa económica proporcional a la gravedad de la infracción y al beneficio ilícito obtenido.

Se considera infracción administrativa:

- El incumplimiento de condiciones sanitarias o de seguridad establecidas.
- El incumplimiento del régimen de garantía y servicios post-venta.
- La introducción regular en contratos de cláusulas declaradas abusivas por el Tribunal Supremo.

5. Tipos De Responsabilidad Del Empresario



6. Sujetos Responsables Y Exenciones

| Categoría | Sujeto/Principio | Plazo |
|-------------------------|--|--|
| Responsables Solidarios | Productor, Importador, Proveedor. | N/A |
| Carga de la Prueba | Perjudicado prueba: Defecto, Daño, Causalidad. | N/A |
| Extinción | La responsabilidad se extingue a los <u>10 años</u> . | Desde la puesta en circulación del producto. |
| Exención Típica | Defecto por cumplimiento de norma imperativa; Defecto inadvertible por riesgo de desarrollo (<u>excepto alimentos/medicamentos</u>). | N/A |