

LECCIÓN 10ª. LOS CONTRATOS EN PARTICULAR (I).

1) Contratos transmisivos de la propiedad.

1.1. La compraventa.

A) Concepto y caracteres.

Es el contrato que tiene por objeto la transmisión de una cosa a cambio de un precio cierto. Pueden ser objeto de venta tanto las cosas materiales (el derecho de propiedad sobre ellas) como los derechos (reales o de crédito), las energías, otros bienes inmateriales aptos para el tráfico jurídico (derechos de autor, marcas, patentes, etc.).

El contrato de compraventa no está sujeto a especiales requisitos de forma, por lo que es válido y obligatorio aunque se celebre verbalmente o en documento privado; sin embargo, en la venta de inmuebles se aplican los arts. 1279 y 1280 CC, por lo que cualquiera de las partes puede exigir a la otra que se avenga a otorgar la escritura pública, sin la cual no se puede inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad.

B) Contenido.

Las obligaciones que asume el vendedor son las siguientes:

a) Deber de conservación. Como establece con carácter general el art. 1094, "el obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia". El vendedor, desde que nace la obligación de entrega, responderá de la pérdida o deterioro de la cosa cuando haya habido dolo o culpa por su parte (art. 1101), o cuando, habiendo caso fortuito, deba responder por él (por haber incurrido en mora o hallarse obligado a entregar la misma cosa a dos o más sujetos). Cuando la cosa vendida se pierde o deteriora antes de su entrega al comprador, ha de presumirse, salvo prueba en contrario, que ello se debió a culpa o negligencia del vendedor, y que, por tanto, éste ha de responder por incumplimiento (art. 1183 CC).

Si la pérdida o deterioro no son imputables al vendedor, se plantea el problema de la atribución de riesgos; hay que determinar si el comprador sigue obligado a pagar el precio pactado, o si puede liberarse de tal obligación mediante la resolución del contrato. Aunque la cuestión es discutida, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia entiende que, en caso de venta de bienes específicos, el riesgo corresponde al comprador; en cambio, en la venta de bienes genéricos el riesgo corresponde al vendedor hasta que se produzca la especificación.

b) Entrega de la cosa y transmisión de la propiedad. La obligación esencial del vendedor es la de entregar al comprador la posesión de la cosa vendida, transmitiéndole la propiedad de la misma.

En principio, es válida la venta de cosa ajena, es decir, la de cosa que en el momento de contratar no pertenece al vendedor, pero que éste puede adquirir posteriormente para cumplir la obligación de entregarla al comprador. Si no realiza tal adquisición, el vendedor responderá por incumplimiento conforme a las reglas generales. Si transmite la cosa al comprador sin haberla adquirido previamente del verdadero dueño, éste podrá reivindicarla del comprador (salvo que éste la adquiera por usucapión o sea un tercero especialmente protegido); entonces el comprador podrá exigir del vendedor el saneamiento por evicción.

La cosa ha de ser entregada en el estado en que se encontraba al perfeccionarse la venta, con los frutos producidos desde el mismo día (art. 1468). También deberán entregarse los accesorios, aunque no hayan sido mencionados, si la venta es de cosa

determinada (art. 1097), incluyendo la titulación de la misma. Salvo pacto en contrario, corresponden al vendedor los gastos de entrega, los de otorgamiento de la escritura pública y, en el caso de inmuebles, el Impuesto de Plusvalía.

La propiedad de la cosa vendida sólo se transmite al comprador cuando se produce la “tradicición”, que puede presentar distintas modalidades: tradición real (entrega material de la posesión), tradición instrumental (otorgamiento de escritura pública), tradición documental (entrega de los títulos de pertenencia) y otras¹.

En caso de doble venta (cuando se vende una misma cosa a dos sujetos distintos), y al margen de la responsabilidad penal y civil en que haya podido incurrir el vendedor, se plantea el problema de determinar cuál de los compradores adquirirá la propiedad de la cosa. Si se trata de bienes muebles, corresponderá al que primero haya adquirido la posesión; si se trata de inmuebles, a quien primero haya inscrito su título en el Registro; en su defecto, a quien primero haya adquirido la posesión; y, en último término, al que presente título (contrato) de fecha más antigua. En cualquier caso, será exigible que el comprador preferido haya actuado de buena fe.

Es posible que se incluya en el contrato de compraventa el llamado “pacto de retroventa” o “retracto convencional”, en virtud del cual el vendedor se reserva el derecho a recuperar la cosa vendida dentro de un plazo determinado, pagando al comprador el precio recibido en su día más los gastos.

c) Obligación de saneamiento: El vendedor no sólo está obligado a entregar la cosa, sino que también responde ante el comprador en el caso de que éste, tras recibir la cosa, se vea perturbado por causas económicas o jurídicas. La obligación de saneamiento (que puede ser modalizada o excluida por pacto entre las partes, salvo en el caso de mala fe del vendedor) surge en tres casos:

-Saneamiento por evicción: Se produce la evicción cuando el comprador se ve privado de la cosa por sentencia firme y en virtud del derecho de un tercero anterior a la compra. El vendedor deberá restituir el precio de la cosa, más los frutos, gastos y costas procesales; si actuó de mala fe, deberá indemnizar además los daños y perjuicios.

-Saneamiento por vicios ocultos: El vendedor responde también cuando la cosa presente vicios o defectos ocultos, aunque ignorase su existencia. El comprador podrá optar entre la resolución del contrato o la reducción proporcional del precio; además, podrá exigir la indemnización de daños y perjuicios si el vendedor actuó de mala fe. La acción para reclamar el saneamiento por vicios ocultos está sujeta a un breve plazo de seis meses; sin embargo, la jurisprudencia ha entendido que, en caso de que los vicios sean de tal entidad que la cosa no sirve a la finalidad que le es propia, el comprador puede utilizar las acciones generales de incumplimiento contractual, cuyo plazo de ejercicio es mucho más amplio.

-Saneamiento por gravámenes ocultos. También responde el vendedor de inmuebles cuando la finca vendida esté gravada por alguna carga o servidumbre que no hubiera sido mencionada en el contrato y cuya existencia no pudiera ser conocida por el comprador. Este podrá optar por la resolución del contrato o por la indemnización correspondiente, siempre que ejercite la acción dentro del plazo de un año desde el otorgamiento de la escritura o desde el descubrimiento de la carga.

Por su parte, el comprador asume las siguientes obligaciones:

¹ V. lección 13ª.

a) Pago del precio: Es la obligación esencial del comprador. Deberá hacerse en el lugar y tiempo pactados y, a falta de pacto, en el tiempo y lugar en que se realice la entrega de la cosa.

Al margen de otros mecanismos generales de protección del crédito (cláusula penal, arras, excepción de contrato no cumplido, resolución por incumplimiento, pérdida del beneficio del plazo, etc.)², es muy frecuente que se incluyan en el contrato otros pactos y cláusulas destinados a reforzar el derecho del vendedor a recibir el precio, especialmente cuando se entrega inmediatamente la cosa pero se pacta el pago aplazado del precio. Tales pactos sólo serán oponibles a tercero (p. ej., el tercero que haya adquirido a su vez del comprador) cuando hayan sido inscritos en el correspondiente Registro (de la Propiedad o de Bienes Muebles) o cuando se pruebe que el tercero conocía su existencia. Entre ellos, cabe destacar los siguientes:

-Pacto de reserva de dominio: El vendedor conserva la propiedad de la cosa hasta que se complete el pago del precio. De este modo, la transmisión de la propiedad queda sometida a la condición suspensiva de que se pague el precio íntegro.

-Prohibición de disponer. El comprador se obliga a no transmitir la cosa a terceros hasta que no haya completado el pago del precio. Este pacto se utiliza sobre todo en la venta a plazos de bienes muebles (regulada en la Ley 28/1998), ya que en el caso de inmuebles su acceso al Registro de la Propiedad –y, por tanto, su oponibilidad frente a terceros- se halla muy restringido³.

-Condición resolutoria expresa por falta de pago. En este caso se pacta expresamente que, si no se paga el precio en el tiempo convenido, la venta quedará automáticamente resuelta (“pacto comisorio”). Si se trata de inmuebles, el comprador podrá pagar aunque se haya cumplido el plazo, en tanto el vendedor no le requiera judicial o notarialmente (art. 1504).

b) Gastos: Salvo pacto en contrario, corresponde al comprador el pago de los gastos de transporte, los de primera y posteriores copias de la escritura, inscripción registral, e impuestos que gravan la transmisión (Impuesto de Transmisiones, IVA).

C) En particular, la venta de bienes de consumo.

El Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios (arts. 114 y ss.) somete la venta de bienes de consumo a un régimen parcialmente distinto al del CC, con objeto de proteger adecuadamente a los consumidores.

En caso de que la cosa vendida no sea conforme con el contrato, teniendo en cuenta lo que el comprador podía legítimamente esperar a tenor de las circunstancias, éste cuenta con una garantía legal que le permitirá exigir al vendedor:

a) En primer término, la reparación del bien o su sustitución por otro igual, en ambos casos de forma gratuita y en un plazo razonable. No puede exigirse la sustitución en el caso de bienes de segunda mano.

b) En caso de que sean inviables las dos opciones anteriores, el comprador podrá exigir la rebaja proporcional del precio o, en caso de que la falta de conformidad sea grave, la resolución del contrato, con la consiguiente devolución del precio pagado.

² V. lecciones 7ª y 8ª.

³ V. lección 14ª.

c) En cualquier caso, el comprador podrá exigir además que se le indemnicen los daños adicionales que le haya causado el incumplimiento.

El vendedor responde de las faltas de conformidad que se manifiesten en el plazo de dos años desde la entrega; en el caso de bienes de segunda mano, puede pactarse un plazo inferior, con un mínimo de un año. La acción para reclamar prescribe en el plazo de tres años. El comprador debe informar al vendedor de la existencia del defecto en el plazo de dos meses desde que tuvo conocimiento del mismo.

Cuando sea imposible o muy difícil reclamar al vendedor, el comprador podrá dirigirse directamente contra el productor para exigirle la reparación del bien o su sustitución; no caben en este caso las otras opciones.

Al margen de la responsabilidad por falta de conformidad, el propio vendedor o el productor pueden ofrecer al comprador una garantía comercial adicional y voluntaria, que deberá formalizarse por escrito, y que deberá atribuir a aquél en todo caso derechos más amplios que los reconocidos por la ley.

1.2. La permuta.

Es el contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra a cambio. Se aplican a la permuta, con carácter supletorio, las normas de la compraventa, con la particularidad de que ambos contratantes vienen a asumir obligaciones similares a las del vendedor.

Actualmente las normas de la permuta se aplican con mucha frecuencia en las operaciones de intercambio de solares por locales o pisos a construir; si bien este caso se da la particularidad de que una de las obligaciones recae sobre cosa futura que ha de ser construida, por lo que ofrece determinados aspectos próximos al contrato de obra⁴.

1.3. La donación.

Es el contrato por el cual un sujeto (donante) transmite una cosa o un derecho de forma gratuita y con ánimo de liberalidad a otro (donatario), que la acepta. La donación sólo es revocable en los casos en que la ley así lo prevé expresamente.

Para realizar una donación se requiere plena capacidad de obrar; en cambio, para aceptar una donación basta la capacidad natural de entender y de querer, siempre que se trate de una donación pura, que no suponga obligación ni carga alguna para el donatario.

La donación puede recaer sobre todo tipo de bienes o derechos transmisibles, pero está sujeta a ciertas limitaciones objetivas: sólo es válida la donación de bienes presentes, no la de bienes futuros; las donaciones que perjudiquen a los acreedores o legitimarios del donante se consideran fraudulentas y pueden ser rescindidas o reducidas; y el donante debe reservarse bienes suficientes para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias.

La donación está sometida a especiales requisitos de forma para su validez: la de inmuebles ha de realizarse necesariamente en escritura pública notarial, mientras que la de muebles ha de realizarse por escrito o con entrega simultánea de la cosa.

En la práctica es muy frecuente la llamada “donación modal”, en la que el donante impone al donatario una carga u obligación cuyo valor es inferior al de la cosa donada (p. ej., la obligación de dar un determinado destino a los bienes donados, o la de

⁴ V. lección 11ª.

prestar asistencia al donante). Si el donatario incumple el modo o carga impuesto, el donante podrá optar entre exigirle el cumplimiento forzoso o revocar la donación.

2) Contratos traslativos del uso y disfrute.

2.1. El arrendamiento de cosas.

Es el contrato por el cual una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Su régimen está contenido en el CC, aunque quedan al margen del mismo los arrendamientos especiales urbanos y rústicos. No requiere una forma especial para su validez, si bien, en el caso de inmuebles, será imprescindible la escritura pública notarial para que el arrendamiento pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las obligaciones esenciales del arrendador son: entregar la posesión de la cosa al arrendatario; hacer en ella las reparaciones necesarias para conservarla en estado de servir al uso a que ha sido destinada; mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del contrato, prestando el saneamiento por vicios ocultos y por evicción en los mismos términos que en la compraventa; y no variar la forma de la cosa arrendada. Por su parte, el arrendatario está obligado a pagar en los términos convenidos el precio pactado, que normalmente consiste en una renta periódica (alquiler); a usar la cosa diligentemente, destinándola al uso pactado o al que se derive de su naturaleza; a pagar, en su caso, los gastos de la escritura pública notarial; a notificar al arrendador las usurpaciones de que sea objeto por parte de un tercero; a notificar igualmente la necesidad de reparaciones urgentes, tolerando su realización dentro de los límites establecidos por la ley; y a restituir la cosa al arrendador al finalizar el arrendamiento. En caso de que el arrendatario no restituya voluntariamente la cosa al terminar el contrato, el arrendador puede utilizar una acción judicial especial, de carácter sumario, para recuperarla en un breve plazo: la acción de desahucio.

El arrendatario puede concertar un subarriendo total o parcial con un tercero, siempre que no se le haya prohibido expresamente en el contrato; en tal caso, el arrendador tendrá acción directa contra el subarrendatario para exigirle el cumplimiento de lo pactado en materia de uso y conservación de la cosa, y también para exigirle el pago de las cantidades que aún no haya satisfecho al arrendatario.

Además de otras causas generales de extinción aplicables a todos los contratos (p. ej., resolución por incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales), el arrendamiento se extingue:

-Por el transcurso del plazo pactado. No obstante, si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con el consentimiento del arrendador, sin que haya habido un requerimiento previo para extinguir el contrato, opera la llamada “tácita reconducción”, en virtud de la cual el contrato se entiende renovado por el tiempo que establece la ley.

-Por la venta de la cosa arrendada: En los arrendamientos regulados por el CC, si el arrendador vende la cosa a un tercero éste tiene derecho a poner fin al arrendamiento, sin perjuicio de la responsabilidad del arrendador frente al arrendatario, salvo que haya pacto en contrario o que el arrendamiento esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

2.2. El arrendamiento de fincas urbanas.

Está regulado en la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que distingue dos tipos de arrendamientos:

a) Arrendamiento de viviendas: Es aquél que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Estos arrendamientos se rigen ante todo por la autonomía de la voluntad de las partes, aunque en ciertos aspectos la ley impone una regulación imperativa con objeto de proteger especialmente al inquilino. Supletoriamente, se aplica el CC.

Estos arrendamientos tendrán una duración mínima de tres años en beneficio del arrendatario; en caso de fallecimiento de éste, tendrán derecho a subrogarse en su posición determinados familiares (cónyuge, conviviente, descendientes, ascendientes, etc.). El arrendador podrá recuperar la vivienda antes del plazo pactado cuando la necesite para sí mismo o para sus familiares. Por su parte, el arrendatario podrá desistir libremente del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, con un preaviso mínimo de treinta días.

La renta será la que fijen libremente las partes, aunque la misma deberá actualizarse anualmente con arreglo a lo pactado o, en su defecto, al IPC. Con el fin de reforzar la seguridad de los arrendadores, las sentencias firmes por las que se declare el desahucio del arrendatario por falta de pago de la renta podrán ser inscritas en un registro público.

En caso de que el arrendador venda la vivienda a un tercero, el arrendatario podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto para acceder a su propiedad, a menos que en el contrato se hubiera pactado la renuncia a estos derechos. Con carácter general, el arrendamiento sólo será eficaz frente a terceros que hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad (p. ej., el tercero comprador de la vivienda) cuando dicho arrendamiento hubiera sido previamente inscrito en el Registro.

b) Arrendamientos para uso distinto del de vivienda: Se incluyen en esta categoría los demás arrendamientos de edificaciones (p. ej., arrendamientos de local de negocio, etc.). Estos contratos se rigen ante todo por la autonomía de la voluntad de las partes, y en su defecto por las disposiciones legales. Del contenido de éstas cabe destacar los siguientes aspectos:

-En caso de que el arrendador venda la finca a un tercero, el arrendatario podrá utilizar los derechos de tanteo y retracto. Si no ejercita tales derechos, el adquirente quedará subrogado en la posición contractual del arrendador, salvo que dicho adquirente sea un tercero protegido por el art. 34 de la Ley Hipotecaria⁵.

-Cuando en la finca se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario puede ceder el contrato a un tercero o concertar un subarriendo total o parcial, sin necesidad de que el arrendador preste su consentimiento, aunque con obligación de notificárselo. En tal caso, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta del arrendamiento en la cuantía que establece la ley.

-En los mismos supuestos, cuando fallezca el arrendatario tendrá derecho a subrogarse en su posición contractual el heredero o legatario que continúe su actividad.

⁵ V. lección 13ª.

-En el caso de que el local se dedicara a actividades comerciales de venta al público, la extinción del contrato por transcurso del plazo pactado dará derecho al arrendatario a exigir al arrendador una “indemnización por clientela” cuando éste se haya negado a renovar el contrato y se den las circunstancias previstas por la ley.

Con carácter general, es obligatorio que el arrendatario entregue al arrendador al inicio del contrato, en concepto de “fianza”, y como garantía del cumplimiento de sus obligaciones, una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en los arrendamientos de vivienda y dos mensualidades en los de uso distinto. El arrendador estará obligado a depositar esa cantidad a disposición del órgano que en cada Comunidad Autónoma se encarga de la política de viviendas.

En la actualidad, quedan fuera de la LAU los arrendamientos de temporada para uso turístico, que están regulados por la legislación sectorial correspondiente.

2.3. El arrendamiento de fincas rústicas.

Está regulado en la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, que ha venido a sustituir la anterior Ley de 1980, ampliando notablemente los márgenes reconocidos a la autonomía privada de los contratantes.

Son arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta. Se incluye también el arrendamiento de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Tales contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley; supletoriamente, regirá el CC y, en su defecto, los usos y costumbres aplicables. No pueden ser arrendatarios de fincas rústicas quienes sean ya titulares de otra u otras explotaciones agrarias que superen los límites superficiales legalmente establecidos.

El contrato deberá constar por escrito, y cualquiera de las partes podrá exigir a la otra el otorgamiento de escritura pública. La duración mínima del contrato será de cinco años. La renta será la que se fije libremente por las partes; se actualizará con arreglo al criterio acordado o, en su defecto, anualmente y de acuerdo con el IPC.

El arrendador estará obligado a realizar las obras de conservación y reparación que sean necesarias sin derecho a incrementar por ello la renta. Ambas partes deberán consentir las obras, reparaciones, mejoras e inversiones que deba o pueda realizar la otra parte; pero sólo el arrendador tendrá derecho a modificar por esa razón la renta cuando tales acciones redunden en un incremento de la capacidad de producción de la finca.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador. En caso de enajenación de la finca a un tercero, el arrendatario dispone de un derecho de adquisición preferente; si no hace uso de él, el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, aunque sea un tercero protegido por el art. 34 LH⁶. En caso de fallecimiento del arrendatario, podrá subrogarse en su lugar la persona designada por aquél en su testamento o, en su defecto, sus sucesores, con arreglo a lo establecido en la ley.

La Ley 49/2003 regula también otras formas contractuales relacionadas con la explotación de fincas rústicas: el “contrato de aparcería” es aquel contrato parciario por el que el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación,

⁶ V. lección 13ª.

ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcerero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones. Por su parte, el “contrato de aparcería asociativa” es aquél en que dos o más personas aportan o ponen en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones. El primero se rige supletoriamente por las normas de los arrendamientos rústicos; el segundo, por las del contrato de sociedad.

2.4. El contrato de préstamo. Comodato y mutuo.

El contrato de préstamo presenta dos modalidades: el comodato es el contrato por el que un sujeto entrega a otro una cosa no fungible para que use de ella durante un cierto tiempo y se la restituya; es siempre gratuito. En cambio, el mutuo o préstamo simple es el contrato por el que un sujeto entrega a otro una cantidad de dinero (u otras cosas fungibles), de tal manera que el prestatario adquiere su propiedad y queda obligado a restituir la misma cantidad; según el CC, el mutuo se presume gratuito, a menos que se pacte expresamente que el prestatario deberá restituir el capital recibido con sus intereses, en cuyo caso el préstamo será oneroso⁷.

⁷ Sobre las obligaciones pecuniarias y la obligación de pagar intereses, v. lección 7ª.