

**CARLOS LASARTE**  
Catedrático Emérito de Derecho  
Civil - UNED Madrid

**ALICIA CALAZA**  
Notaria de A Estrada - Pontevedra  
Doctora en Derecho - UNED

# **CONTRATOS**

# **PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL**

**TOMO TERCERO**  
**VIGESIMOSEXTA EDICIÓN**

Revisada y actualizada con la colaboración de

**María Paz Pous de la Flor**  
Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad Nacional de Educación a Distancia

**M.<sup>a</sup> Rosario Martín Briceño**  
Profesora Titular Interina  
Universidad Rey Juan Carlos

**Marcial Pons**

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2025

# ÍNDICE

<b>Abreviaturas</b> .....	XXV
<b>Prólogo a la vigesimosexta edición</b> .....	XXXI
<b>Semblanza del Prof. Carlos Lasarte</b> .....	XXXIII

## CAPÍTULO 1

### EL CONTRATO

1. El concepto de contrato .....	2
1.1. Desarrollo histórico de la idea de contrato.....	2
1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios .....	3
1.3. La patrimonialidad de la relación contractual .....	4
2. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.....	5
2.1. Libertad de iniciativa económica privada y autonomía privada .....	5
2.2. Ámbito propio de la autonomía privada .....	5
2.3. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.....	6
2.4. La libertad contractual en los PECL .....	7
3. Las clasificaciones de los contratos.....	7
3.1. Cuadro sinóptico sobre la clasificación de los contratos .....	8
3.2. Contratos consensuales, reales y formales.....	8
3.3. Contratos gratuitos y contratos onerosos .....	9
3.4. Contratos típicos y atípicos.....	10
3.5. Contratos instantáneos, duraderos y de ejecución periódica .....	11
3.6. Contratos bilaterales y unilaterales .....	11

## CAPÍTULO 2

### LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Los elementos del contrato .....	14
1.1. Elementos esenciales y elementos accidentales del contrato .....	14
1.2. Los denominados elementos naturales del contrato.....	15
2. La capacidad contractual.....	15
2.1. La reforma del artículo 1263 por la Ley 26/2015, <i>sobre protección de la infancia y la adolescencia</i> .....	16
2.2. La reforma del artículo 1263 por la Ley 8/2021, <i>de reforma de la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica</i> .....	16

	Pág.
2.3. Las prohibiciones de contratar .....	18
2.4. El autocontrato .....	19
3. La libre formación del consentimiento y los vicios de la voluntad .....	21
3.1. En general .....	21
3.2. El error como vicio del consentimiento .....	22
A) Requisitos del error como causa de anulabilidad del contrato .....	22
B) Error de hecho y de derecho .....	24
C) Otros supuestos de error .....	24
3.3. La violencia .....	25
3.4. La intimidación .....	25
A) Noción general y requisitos .....	25
B) El temor reverencial .....	26
3.5. Régimen común de la violencia y la intimidación .....	26
3.6. El dolo .....	27
A) Noción y requisitos .....	27
B) El dolo omisivo .....	28
C) El dolo del tercero .....	28
3.7. Los vicios del consentimiento en los PECL .....	29
4. El objeto del contrato .....	29
4.1. Planteamiento del tema .....	29
4.2. Requisitos del objeto del contrato .....	30
A) Licitud .....	30
B) Posibilidad .....	31
C) Determinación o determinabilidad .....	31
5. La causa del contrato .....	32
5.1. El artículo 1274 del Código Civil y la causa en sentido objetivo .....	32
5.2. La causa atípica .....	33
5.3. Causa y motivos: la irrelevancia de los motivos .....	33
5.4. La causa ilícita del artículo 1275: los motivos ilícitos y la causa en sentido subjetivo .....	33
5.5. Contratos causales y contratos abstractos .....	34

### CAPÍTULO 3

#### LA FORMA DEL CONTRATO

1. El consentimiento contractual y la forma del contrato .....	38
2. El principio de libertad de forma .....	39
2.1. Contratos verbales y contratos escritos .....	39
2.2. Documentos públicos y documentos privados .....	40
3. La forma complementaria o <i>ad probationem</i> .....	41
3.1. La constancia en documento público requerida por el artículo 1280.1 del Código Civil .....	41
A) Transmisión de bienes inmuebles y derechos reales inmobiliarios .....	41
B) Los arrendamientos de bienes inmuebles .....	42
C) Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones .....	43

	Pág.
D) La cesión de derechos .....	43
E) Los poderes .....	43
3.2. La forma escrita del artículo 1280.2 .....	44
3.3. El significado propio del artículo 1279 .....	45
4. La primacía del consentimiento .....	47
4.1. La forma solemne o sustancial como excepción .....	47
4.2. La categoría de los contratos formales .....	48
4.3. Los contratos consensuales como regla y el papel marginal de los contratos reales .....	48
5. La documentación del contrato .....	49
6. La intrascendencia de la forma en los PECL .....	50

#### CAPÍTULO 4

#### LA FORMACIÓN DEL CONTRATO

1. La igualdad de las partes contratantes y la formación del contrato .....	54
2. Las fases de formación del contrato: la génesis paradigmática clásica .....	55
2.1. La oferta contractual .....	55
2.2. La aceptación: el valor del silencio .....	57
2.3. La perfección del contrato entre ausentes: la redacción originaria de los Códigos Civil y de Comercio .....	58
2.4. La Ley 34/2002: contratación automática, telemática y electrónica .....	59
2.5. Contratación entre ausentes y ventas a distancia .....	61
2.6. El momento de la conclusión del contrato en los PECL .....	62
2.7. Los tratos preliminares: la responsabilidad precontractual .....	63
3. El precontrato .....	64
3.1. El precontrato o promesa de contrato .....	65
3.2. El contrato de opción .....	66
4. La crisis del esquema codificado: supuestos varios .....	68
5. Las condiciones generales de la contratación y los contratos de adhesión .....	68
5.1. Noción de condiciones generales .....	68
5.2. La eficacia obligatoria de los contratos de adhesión .....	69
5.3. Las condiciones generales de la contratación en Derecho español bajo la regulación del Código Civil .....	70
5.4. La Ley 7/1998, de 13 de abril, <i>sobre Condiciones Generales de la Contratación</i> .....	71
6. Condiciones generales y cláusulas abusivas en el Texto Refundido .....	72
6.1. La Ley 44/2006, <i>de mejora de la protección de los consumidores y usuarios</i> .....	72
6.2. El Texto Refundido de 2007 .....	73
6.3. La reforma de la Ley 3/2014, de 27 de marzo .....	78
6.4. La reforma de la Ley 4/2018, de 11 de junio .....	79
6.5. La Ley 4/2022, de 25 de febrero, <i>de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica</i> .....	79
6.6. La jurisprudencia reciente sobre cláusulas abusivas .....	80
6.7. La STJUE de 21 de diciembre de 2016 .....	81
6.8. Nuevas sentencias del TJUE .....	82
7. Las acciones colectivas .....	83

	Pág.
7.1. La acción de cesación.....	83
7.2. La acción de retractación.....	84
7.3. La acción declarativa.....	85
7.4. Normas procesales.....	85
8. Los contratos normativos .....	86
8.1. Los contratos forzosos .....	86
8.2. Los contratos normados o contratos tipo .....	86

## CAPÍTULO 5

### EL CONTENIDO DEL CONTRATO

1. El contenido del contrato.....	90
1.1. El contenido y el objeto del contrato.....	90
1.2. La autonomía privada y las reglas contractuales .....	90
2. La condición .....	92
2.1. Noción general y requisitos.....	92
2.2. Condición suspensiva y condición resolutoria .....	93
2.3. La <i>conditio iuris</i> o condición legal.....	94
3. El término o plazo.....	94
3.1. Planteamiento .....	94
3.2. El término como elemento accidental: término inicial y final.....	95
3.3. El término de cumplimiento: término esencial .....	95
4. El modo.....	96
4.1. Noción y ámbito .....	96
4.2. Régimen básico.....	96
5. Los contratos típicos y atípicos .....	97
5.1. Los contratos típicos .....	97
5.2. Los contratos atípicos .....	97

## CAPÍTULO 6

### LA INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

1. Introducción: interpretación, calificación e integración del contrato .....	102
2. La interpretación del contrato.....	103
2.1. Ubicación legal y carácter normativo de los criterios interpretativos...	103
2.2. Interpretación de los contratos y casación .....	104
3. Los criterios interpretativos de carácter subjetivo .....	105
4. Los criterios interpretativos de carácter objetivo.....	106
4.1. La interpretación sistemática .....	106
4.2. La exclusión de la anfibología y el principio de conservación del contrato .....	107
4.3. Los usos interpretativos .....	107
4.4. La interpretación <i>contra stipulatorem</i> .....	108
5. El artículo 1289 del Código Civil.....	109
5.1. Las circunstancias accidentales del contrato.....	109
5.2. El objeto principal del contrato.....	110

	Pág.
6. La calificación del contrato.....	110
7. La integración del contrato.....	111
7.1. Alcance y significado del artículo 1258 del Código Civil.....	111
7.2. Los medios de integración .....	113
A) La ley .....	113
B) Los usos normativos .....	114
C) La buena fe .....	114
8. La interpretación contractual en los PECL .....	115

CAPÍTULO 7

**LA EFICACIA DEL CONTRATO**

1. Los efectos propios del contrato.....	118
1.1. Los efectos <i>inter partes</i> : el principio de la relatividad del contrato .....	118
1.2. La posible eficacia del contrato en relación con terceras personas.....	120
2. Los contratos en favor de tercero.....	120
2.1. Partes contratantes y beneficiario .....	121
2.2. La aceptación por el beneficiario en relación con la revocación de la estipulación .....	121
3. Los contratos en daño de tercero .....	123
4. Los contratos con persona a determinar .....	123
5. La promesa del hecho ajeno .....	124
6. La cesión del contrato.....	125
6.1. Concepto y función de la cesión del contrato.....	125
6.2. Presupuestos .....	126
6.3. Efectos de la cesión .....	127
7. El subcontrato .....	127
7.1. La subordinación funcional de los subcontratos.....	128
7.2. Algunos supuestos específicos de acción directa.....	128

CAPÍTULO 8

**LA INEFICACIA DEL CONTRATO: LA INVALIDEZ**

1. Premisa sobre la ineficacia del contrato .....	132
2. La nulidad del contrato.....	133
2.1. Idea general.....	133
2.2. Causas de nulidad.....	133
2.3. La acción de nulidad .....	134
2.4. Consecuencias de la nulidad.....	135
A) En general: la restitución.....	135
B) En particular: los supuestos de ilicitud.....	136
2.5. La nulidad parcial del contrato .....	137
3. La anulabilidad del contrato.....	138
3.1. Idea general.....	138
3.2. Causas de anulabilidad.....	139

	Pág.
3.3. La acción de anulabilidad .....	139
3.4. Efectos de la anulabilidad .....	141
4. La pervivencia de los contratos inválidos .....	142
4.1. Observaciones generales: las causas de invalidez y su posible sanación .....	142
4.2. La confirmación del contrato anulable .....	142
4.3. La denominada conversión del contrato nulo .....	143

## CAPÍTULO 9

### LA INEFICACIA EN SENTIDO ESTRICTO

1. El mutuo disenso.....	146
2. El desistimiento unilateral.....	147
2.1. La categoría del libre desistimiento .....	147
2.2. Principales supuestos .....	148
2.3. El desistimiento a favor de consumidores y usuarios .....	148
2.4. Presupuestos del libre desistimiento .....	149
2.5. Efectos.....	150
2.6. Desistimiento unilateral convencional.....	150
2.7. Desistimiento unilateral y resolución contractual.....	150
3. La resolución del contrato por incumplimiento.....	151
3.1. El artículo 1124 del Código Civil: la facultad resolutoria .....	151
3.2. Facultad resolutoria, cláusula resolutoria expresa y condición resolutoria: precisiones.....	151
3.3. Requisitos de ejercicio de la facultad resolutoria.....	152
3.4. Ejercicio de la acción resolutoria .....	153
3.5. Efectos de la resolución .....	153
4. La alteración de las circunstancias contractuales: la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> .....	154
4.1. La alteración de las circunstancias contractuales y la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> .....	154
4.2. La cláusula <i>rebus sic stantibus</i> como supuesto de integración contractual.....	155
4.3. Requisitos y efectos de la aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> .....	155
5. La rescisión del contrato.....	158
5.1. Idea general.....	158
5.2. Las causas de rescisión en el Código Civil .....	158
A) Rescisión por lesión .....	158
B) Rescisión por fraude .....	159
C) Rescisión por otros motivos .....	160
5.3. La acción rescisoria.....	160
A) Requisitos.....	160
B) Plazo.....	161
C) Cómputo del plazo .....	161
5.4. Eficacia restitutoria e indemnizatoria de la rescisión.....	161

## CAPÍTULO 10

### LA DONACIÓN

1. La donación como contrato.....	164
-----------------------------------	-----

	Pág.
2. Modalidades de la donación .....	164
2.1. Donaciones remuneratorias.....	164
2.2. Donaciones modales u onerosas.....	165
2.3. Donaciones <i>mortis causa</i> .....	166
2.4. Donación con reserva de la facultad de disponer.....	166
2.5. Donación con cláusula de reversión.....	166
2.6. Liberalidades de uso.....	167
3. Presupuestos y elementos de la donación.....	167
3.1. Capacidad de las partes.....	167
A) Capacidad para donar .....	168
B) Capacidad para aceptar donaciones .....	168
3.2. Objeto y límites.....	169
3.3. Perfección de la donación: la aceptación .....	170
3.4. Forma .....	170
4. La revocación de las donaciones .....	171
4.1. Supervivencia o supervenencia de hijos.....	171
4.2. Incumplimiento de cargas .....	172
4.3. Ingratitud del donatario.....	172
4.4. Efectos de la revocación.....	173
5. La reversión de la donación.....	173
6. La reducción de las donaciones inoficiosas.....	174

## CAPÍTULO 11

### EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. La compraventa: ideas generales.....	178
1.1. Noción y caracteres .....	178
1.2. Capacidad para celebrar el contrato de compraventa: las prohibicio- nes.....	179
2. El objeto de la compraventa .....	181
2.1. Las cosas .....	181
A) En general.....	181
B) La venta de cosa ajena .....	182
2.2. El precio en la compraventa .....	183
A) Requisitos.....	183
B) El pacto de arras.....	184
3. Derechos y obligaciones del vendedor .....	184
3.1. La entrega de la cosa .....	184
A) Objeto y circunstancias de la entrega de la cosa .....	186
B) Formas de entrega: la tradición.....	185
C) Reglas especiales en materia de venta de inmuebles .....	187
D) La facultad de suspender la entrega .....	188
3.2. La obligación de saneamiento .....	188
3.3. El saneamiento por evicción.....	188
A) Noción y requisitos.....	188
B) Pactos sobre el saneamiento por evicción .....	189

	Pág.
C) Efectos de la evicción.....	190
D) Los supuestos de evicción parcial.....	191
E) Evicción de cargas o gravámenes ocultos.....	192
3.4. El saneamiento por vicios ocultos.....	192
3.5. La contaminación acústica y la contaminación medioambiental.....	193
3.6. El saneamiento por vicios ocultos en la venta de animales.....	194
3.7. Garantías del pago del precio en favor del vendedor.....	195
A) El supuesto del artículo 1503.....	195
B) El pacto expreso de resolución en las ventas inmobiliarias: el pacto comisorio.....	195
C) La resolución de la venta de bienes muebles.....	196
4. Derechos y obligaciones del comprador.....	197
4.1. El pago del precio.....	197
4.2. La facultad de suspender el pago.....	197
4.3. El pago de los gastos complementarios.....	198
5. La doble venta.....	199
6. Los riesgos en la compraventa: el artículo 1452.....	200
7. Las compraventas especiales.....	202
7.1. El retracto convencional.....	202
A) Concepto y función histórica.....	202
B) Régimen jurídico básico.....	203
7.2. Compraventa a prueba y compraventa <i>ad gustum</i> .....	203
7.3. El denominado pacto <i>in diem addictio</i> .....	204
7.4. Compraventa de bienes muebles a plazos.....	205
7.5. Nuevas modalidades de venta al público.....	205
8. El contrato de permuta.....	206
8.1. Concepto y caracteres.....	206
8.2. La remisión a las reglas de la compraventa.....	206
8.3. La permuta de cosa ajena.....	207
8.4. La evicción en la permuta.....	207
8.5. La permuta de solar por inmuebles a construir.....	208

## CAPÍTULO 12

### LOS ARRENDAMIENTOS

1. Noción general de arrendamiento.....	212
2. La regulación del arrendamiento de cosas por el Código Civil.....	213
2.1. Observaciones generales.....	213
2.2. Características generales del arrendamiento.....	214
3. Contenido del contrato.....	214
3.1. Obligaciones del arrendador.....	214
3.2. Obligaciones del arrendatario.....	215
4. Extinción del arrendamiento.....	215
4.1. Causas de extinción.....	215
4.2. El desahucio.....	215
5. El subarriendo y la cesión del arrendamiento.....	216

	Pág.
6. La aplicabilidad del Código Civil.....	217
7. El arrendamiento o contrato de servicios.....	217
7.1. Concepto y caracteres.....	217
7.2. La regulación legal .....	218
7.3. La prestación de servicios correspondientes a las profesiones liberales	219

CAPÍTULO 13

**LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS**

1. Nociones generales: legislación aplicable .....	224
2. Ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos rústicos ...	224
3. Las reglas sobre la capacidad de las partes .....	226
4. Régimen jurídico básico de los arrendamientos rústicos .....	227
4.1. La renta o precio del arrendamiento.....	227
4.2. La revisión de la renta conforme a la Ley 2/2015, <i>de desindexación de la economía española</i> .....	228
4.3. Gastos y mejoras.....	229
4.4. Duración del contrato .....	230
4.5. Modificación subjetiva del contrato .....	230
4.6. Tanteos y retractos.....	232
4.7. Extinción del contrato.....	232
A) Resolución .....	232
B) Extinción.....	233
C) Expropiación .....	233
5. Los arrendamientos rústicos históricos.....	233
6. La aparcería agraria .....	234
7. La regulación del arrendamiento rústico por la Ley 5/2015, de Derecho Civil Vasco.....	235

CAPÍTULO 14

**LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS**

1. Introducción y fuentes normativas .....	238
1.1. Referencia al Decreto 4104/1964 y al Real Decreto-Ley 2/1985.....	238
1.2. La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre .....	238
1.3. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, <i>de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios</i> .....	239
1.4. Ley 4/2013, de 4 de junio, <i>de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</i> .....	239
1.5. Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, <i>de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</i> .....	240
1.6. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda .....	241
1.7. Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, <i>por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos</i> .....	241
2. Los arrendamientos de vivienda.....	242
2.1. La duración del contrato en la LAU-1994 .....	242
2.2. La modificación introducida por la Ley 19/2009.....	242
2.3. Periodo contractual y prórroga en la Ley 4/2013.....	243

	Pág.
2.4. Periodo contractual y prórroga en el Real Decreto-Ley 7/2019 .....	243
2.5. La prórroga del contrato en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, <i>por el derecho a la vivienda</i> .....	244
2.6. Real Decreto-ley 9/2024, de 23 diciembre, <i>por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social</i> .....	244
3. La renta .....	245
3.1. La renta en la Ley 29/1994 .....	245
3.2. La renta en la Ley 4/2013 .....	245
3.3. La renta según la Ley 2/2015, <i>de desindexación de la economía</i> .....	246
3.4. La renta en el Decreto-Ley 7/2019 .....	247
3.5. La renta en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda .....	247
4. Contenido del contrato: derechos y obligaciones de las partes .....	248
4.1. Las obras en la finca arrendada .....	248
4.2. Los derechos de tanteo y retracto .....	249
5. La terminación del contrato .....	250
6. Los restantes arrendamientos urbanos .....	251
7. El registro relativo a los impagos de rentas .....	253
8. Referencia a la potenciación del mercado del alquiler .....	253

## CAPÍTULO 15

**EL CONTRATO DE OBRA**

1. Introducción: concepto y caracteres .....	256
1.1. El contrato de obra en el Código Civil.....	256
1.2. La Ley de Ordenación de la Edificación.....	256
2. El objeto del contrato.....	257
2.1. La obra .....	257
2.2. El precio .....	258
3. Posición del contratista.....	259
3.1. La ejecución de la obra .....	259
3.2. La acción directa de trabajadores y suministradores.....	259
3.3. El derecho de retención .....	260
3.4. El carácter preferente del crédito del contratista .....	261
3.5. La responsabilidad del contratista .....	261
4. Posición del comitente .....	261
5. La responsabilidad por ruina: el artículo 1591.....	263
5.1. El concepto de ruina: ruina propia y ruina funcional.....	263
5.2. Las personas responsables.....	264
5.3. El carácter solidario de la responsabilidad.....	264
5.4. Plazos de ejercicio .....	265
6. Las responsabilidades en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	265
6.1. La diversificación de los vicios constructivos .....	266
6.2. Los plazos de garantía y prescripción .....	266

	Pág.
6.3. Otros aspectos.....	267
7. Extinción.....	268
7.1. El desistimiento unilateral del comitente .....	268
7.2. La muerte del contratista .....	269
7.3. La imposibilidad sobrevenida de la ejecución.....	269

CAPÍTULO 16

**EL CONTRATO DE SOCIEDAD**

1. Ideas generales .....	272
1.1. Concepto .....	272
1.2. Notas esenciales de la sociedad .....	272
2. Caracteres del contrato de sociedad.....	273
3. La personalidad jurídica de las sociedades civiles .....	274
4. Clases de sociedades.....	275
4.1. Sociedades civiles y sociedades mercantiles .....	275
4.2. Sociedades civiles universales y sociedades civiles particulares .....	276
5. Contenido del contrato de sociedad.....	277
5.1. Relaciones jurídicas internas.....	277
A) Aportaciones de los socios .....	277
B) La distribución de ganancias y pérdidas .....	277
C) Resarcimiento de gastos e indemnización de perjuicios .....	277
5.2. La administración de la sociedad .....	277
5.3. Relaciones jurídicas externas.....	278
A) La responsabilidad de la sociedad por las deudas sociales.....	278
B) La responsabilidad de los socios por las deudas sociales .....	278
6. Disolución y liquidación de la sociedad.....	278
6.1. Causas de extinción o disolución de la sociedad .....	278
6.2. La liquidación y división del haber social.....	279

CAPÍTULO 17

**EL MANDATO**

1. El contrato de mandato .....	282
1.1. Concepto .....	282
1.2. Caracteres del mandato.....	282
2. Clases de mandato.....	283
2.1. Mandato simple y mandato representativo.....	283
2.2. Tipos de mandato conforme a la extensión de las facultades conferidas .....	283
A) Mandato general o especial .....	284
B) Mandato concebido en términos generales y mandato expreso....	284
3. Régimen básico del contrato de mandato.....	285
3.1. Obligaciones del mandante.....	285
3.2. Derechos y obligaciones del mandatario .....	286
A) Obligaciones .....	286

	Pág.
B) Derechos y facultades .....	286
3.3. Extinción del mandato .....	287
A) La revocación del mandato.....	288
B) La renuncia del mandatario .....	288
C) La muerte del mandante o mandatario .....	288
D) Referencia al concurso de las partes.....	289
E) Nuevas causas de extinción del mandato .....	289
4. La mediación o corretaje .....	289
5. La Ley 5/2012, de 6 de julio, <i>de mediación en asuntos civiles y mercantiles</i> .....	291

## CAPÍTULO 18 EL PRÉSTAMO

1. Los contratos de préstamo.....	296
2. El comodato o préstamo de uso .....	296
2.1. Noción general.....	296
2.2. Derechos y obligaciones del comodatario.....	297
A) La obligación de restitución .....	297
B) Deterioro y pérdida de la cosa .....	297
2.3. La posición del comodante .....	298
2.4. La duración del contrato.....	298
2.5. Causas de extinción .....	299
3. El mutuo o simple préstamo .....	300
3.1. Concepto y características .....	300
3.2. Reglas particulares sobre capacidad .....	300
3.3. La obligación de restitución.....	301
3.4. El préstamo con interés: reglas especiales .....	301
3.5. La duración del contrato.....	302
4. Los contratos de crédito al consumo: la Ley 16/2011 .....	302
5. Los contratos de crédito inmobiliario: Ley 5/2019, de 15 de marzo .....	303

## CAPÍTULO 19 EL DEPÓSITO

1. Introducción: clases de depósito .....	306
2. El depósito voluntario.....	306
2.1. Concepto y presupuestos.....	306
2.2. Características del contrato .....	307
3. Los sujetos del contrato .....	308
3.1. La capacidad de las partes contratantes .....	308
A) Discapacidad inicial .....	308
B) Discapacidad sobrevenida .....	309
C) Falta de capacidad en el depositario .....	309
3.2. Pluralidad de los sujetos.....	310
A) Constitución conjunta del depósito (pluralidad de depositantes)	310

	Pág.
B) Pluralidad de depositarios .....	310
4. Contenido del contrato de depósito .....	310
4.1. Obligaciones del depositario .....	310
A) La obligación de guarda y custodia .....	310
B) La obligación de restitución .....	311
C) Momento temporal de la restitución .....	312
D) El lugar de la restitución .....	312
E) Pérdida de la cosa y subrogación real .....	313
4.2. Obligaciones a cargo del depositante .....	313
5. Extinción del contrato de depósito .....	314
6. El depósito irregular .....	314
7. El depósito necesario .....	315
7.1. Los supuestos clásicos de depósito necesario .....	316
7.2. El contrato de ingreso en centros asistenciales .....	316
8. Secuestro convencional y judicial .....	317
8.1. El secuestro convencional .....	317
8.2. El depósito judicial .....	317
9. El contrato de aparcamiento de vehículos .....	318

## CAPÍTULO 20

### LOS CONTRATOS ALEATORIOS

1. La categoría general de los contratos aleatorios .....	322
2. El juego y la apuesta .....	323
2.1. Consideraciones generales: distinción entre juego y apuesta .....	323
2.2. Los juegos y apuestas prohibidos .....	323
2.3. Los juegos y apuestas no prohibidos .....	325
2.4. La Ley 13/2011, <i>de regulación del juego</i> .....	326
3. El contrato de renta vitalicia .....	327
3.1. Introducción .....	327
3.2. El <i>alea</i> en la renta vitalicia .....	327
3.3. Sujetos .....	328
3.4. Contenido del contrato de renta vitalicia .....	328
A) La entrega del capital .....	328
B) El derecho a la pensión o renta .....	329
3.5. Nulidad del contrato de renta vitalicia .....	330
3.6. La renta vitalicia a título gratuito .....	330
4. El contrato de alimentos o vitalicio .....	331
4.1. El nacimiento del vitalicio .....	333
4.2. La Ley 41/2003: caracterización legal del contrato de alimentos .....	334
4.3. Contenido básico del contrato de alimentos .....	334
5. Referencia al contrato de seguro .....	335
5.1. Los sujetos del contrato de seguro .....	337
5.2. Contenido básico del contrato .....	337
5.3. Documentación y conclusión del contrato .....	338

	Pág.
5.4. Duración del contrato y prescripción.....	338

**CAPÍTULO 21**  
**LA TRANSACCIÓN**

1. Concepto y características .....	342
1.1. Introducción .....	342
1.2. Presupuestos de la transacción.....	342
1.3. Características propias del contrato.....	343
2. La capacidad en la transacción .....	344
3. Objeto de la transacción .....	345
4. Naturaleza jurídica de la transacción .....	346
5. Efectos de la transacción .....	347
5.1. La excepción de cosa juzgada .....	347
5.2. Retroactividad de la transacción .....	348
5.3. La aplicabilidad del artículo 1124 .....	348
6. La transacción judicial.....	348
6.1. La transacción judicial bajo el imperio de la LEC de 1881.....	348
6.2. La transacción judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil.....	349
7. Causas de ineficacia del contrato de transacción.....	349
7.1. El error en la transacción.....	350
7.2. El dolo en la transacción.....	351

**CAPÍTULO 22**  
**EL CONVENIO ARBITRAL**

1. Introducción .....	354
1.1. Regulación normativa .....	354
1.2. El carácter contractual del arbitraje.....	355
1.3. La importancia del arbitraje .....	356
2. El convenio arbitral.....	357
2.1. Concepto .....	357
2.2. Tipos de arbitraje.....	358
2.3. Forma de celebración.....	359
2.4. Contenido.....	359
3. Objeto del arbitraje .....	360
3.1. La resolución de controversias o cuestiones litigiosas.....	360
3.2. Ámbito material del arbitraje.....	360
4. Los árbitros.....	361
5. Efectos del arbitraje: el laudo.....	362
5.1. La impugnación del laudo .....	363
A) La acción de anulación del laudo .....	363
B) La revisión del laudo .....	364
5.2. La ejecución del laudo.....	364
6. La generalización del arbitraje en la legislación contemporánea .....	365

CAPÍTULO 23

**LA FIANZA**

1. El contrato de fianza .....	370
1.1. Ideas generales: fianza subsidiaria y fianza solidaria .....	370
1.2. Relación de fianza y contrato de fianza .....	370
1.3. Características del contrato de fianza .....	371
2. Clases de fianza .....	372
2.1. Fianza convencional, legal y judicial .....	372
2.2. Fianza simple y subfianza .....	373
2.3. Fianza indefinida o ilimitada y fianza definida o limitada .....	373
3. Contenido del contrato de fianza .....	373
4. Las relaciones entre acreedor y fiador .....	374
4.1. El beneficio de excusión en la fianza subsidiaria .....	374
4.2. La exclusión del beneficio de excusión .....	375
4.3. El beneficio de división en el caso de cofianza .....	375
5. Las relaciones entre deudor y fiador .....	376
5.1. La llamada relevación de la fianza .....	376
5.2. La posición del fiador <i>solvens</i> .....	376
A) La denominada acción de reintegro o reembolso .....	377
B) La subrogación legal .....	377
5.3. El resarcimiento del fiador <i>solvens</i> .....	377
6. Las relaciones de los cofiadores entre sí .....	378
7. La fianza solidaria .....	379
8. El aval a primer requerimiento .....	380
9. Extinción del contrato de fianza .....	381

## PRÓLOGO A LA VIGESIMOSEXTA EDICIÓN

*En esta vigesimosexta edición de la obra se afronta la exposición de las diversas figuras contractuales características del Derecho civil que han constituido el punto de partida de la disciplina de la contratación en otros sectores del Derecho. Previamente, desarrolla la llamada teoría general del contrato, quintaesencia de la problemática contractual, según la enseñanza clásica en la materia. Tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos a los que se refería el Real Decreto Ley 11/2020, que se encuentran suspendidos por aplicación de dichos preceptos, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el artículo 3.k) de esta ley, solo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, con base en el análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (disp. trans. 3.<sup>ª</sup>).*

*En relación con el precio final de compraventa de la vivienda, en la actualidad, hay que tener en cuenta lo dispuesto por la disp. adic. 9.<sup>ª</sup> introducida por la Ley 10/2022, de 14 de junio, relativa al cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medio ambiente, según la cual «Todas las intervenciones que se realicen en los edificios que se encuentren financiadas con cargo a fondos de la Unión Europea o a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, deberán cumplir, además de lo previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo, los requisitos exigidos en el marco de los referidos fondos con objeto de respetar el principio de no causar daño significativo en el medio ambiente».*

*En el ámbito propio de la Generalitat de Catalunya, respecto del desahucio, se dictó la Ley catalana 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de las anteriores Leyes autonómicas 18/2007, 24/2015 y 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, a cuya lectura remitimos por parte de las personas interesadas en la cuestión.*

*Finalmente debemos resaltar que la Ley 4/2022, de 25 de febrero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, modifica el TRLGDCU, incluyendo la figura del «consumidor vulnerable», referida a aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impida el ejercicio de sus*

*derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad. Como consecuencia de esta finalidad han sido modificados diversos artículos del TRLGDCU relativos, entre otros, a la información previa al contrato, con la finalidad de prever la información que debe suministrarse a las personas consumidoras vulnerables, concretándose que el empresario deberá facilitarle, de forma clara y comprensible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato de manera que el consumidor comprenda, en términos reales, el significado jurídico y económico de las cláusulas que firma.*

*De otro lado, como es habitual, solicitamos y agradecemos una vez más toda suerte de observaciones, advertencias o críticas que las personas usuarias de este libro tengan a bien hacernos llegar, coadyuvando a la mejora y permanente actualización de la obra, pues siempre es necesario corregir erratas y modificar pasajes de difícil comprensión, como hemos realizado, una vez más, para la presente edición.*

*Algunos aspectos y detalles complementarios de la presente edición en su estado actual, finalmente, pueden consultarse en las correspondientes actualizaciones de las páginas web del Departamento de Derecho Civil de la UNED: [www.uned.es/dpto-dcivil](http://www.uned.es/dpto-dcivil).*

Madrid, agosto de 2025

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

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

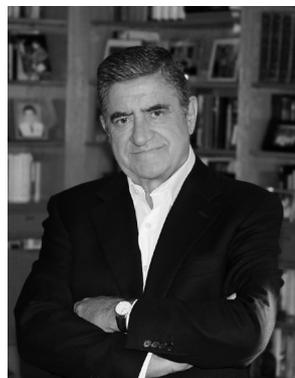
## SEMBLANZA DEL PROF. CARLOS LASARTE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Dirección postal académica:

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

Dirección electrónica:

[clasarte@der.uned.es](mailto:clasarte@der.uned.es)

# CAPÍTULO 1

## EL CONTRATO

### SUMARIO

#### 1. El concepto de contrato.

- 1.1. Desenvolvimiento histórico de la idea de contrato.
- 1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios.
- 1.3. La patrimonialidad de la relación contractual.

#### 2. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.

- 2.1. Libertad de iniciativa económica privada y autonomía privada.
- 2.2. Ámbito propio de la autonomía privada.
- 2.3. Autonomía privada y fuerza vinculante de los contratos.
- 2.4. La libertad contractual en los PECL.

#### 3. Las clasificaciones de los contratos.

- 3.1. Cuadro sinóptico sobre la clasificación de los contratos.
- 3.2. Contratos consensuales, reales y formales.
- 3.3. Contratos gratuitos y contratos onerosos.
- 3.4. Contratos típicos y atípicos.
- 3.5. Contratos instantáneos, duraderos y de ejecución periódica.
- 3.6. Contratos bilaterales y unilaterales.

Nota bibliográfica.

## 1. EL CONCEPTO DE CONTRATO

### 1.1. Desenvolvimiento histórico de la idea de contrato

En términos contemporáneos, es relativamente pacífico considerar que la idea de contrato responde al acuerdo o pacto que, mediante la prestación del correspondiente consentimiento, vincula o liga a dos (o, en su caso, más) personas respecto de una determinada conducta de carácter patrimonial. Así lo expresa, por ejemplo, el artículo 1254 de nuestro Código Civil, al establecer que «el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio».

El contrato, por ende, es un mecanismo de generación de derechos y obligaciones respecto de las partes, quienes se encuentran vinculadas a la realización de su promesa por el mero hecho de haberse comprometido a ello, por haber prestado su consentimiento. La circunstancia de que el contrato es fundamentalmente un procedimiento de creación de relaciones obligatorias no merece mayor detenimiento, pues ya hemos tenido ocasión (en el tomo anterior) de resaltar su papel como *fuerza de las obligaciones*, de conformidad con lo establecido en el artículo 1089. Sin embargo, el hecho de que el mero consentimiento da lugar al nacimiento de las obligaciones, verdadero puntal del sistema contractual contemporáneo, sí merece alguna aclaración complementaria, pues semejante entendimiento de la cuestión —hoy indiscutible, con carácter general— ha sido una conquista paulatina desde los tiempos romanos hasta el momento de la codificación. A ello se refiere el presente epígrafe, con independencia de posteriores precisiones.

El tradicional formalismo del Derecho romano clásico, representado inicialmente por la *stipulatio*, impedía considerar la materia con el alcance general que hoy otorgamos a la idea de contrato, al tiempo que imposibilitaba otorgar eficacia obligatoria a todos aquellos pactos o convenciones que no reunían las rígidas reglas de forma o la certeza de la entrega previa de una cosa. De ahí la regla clásica contenida bajo el brocardo *ex nudo pacto actio non nascitur* (u otros similares). Había ciertas figuras contractuales (*reales, verbales, literales o consensuales*), pero sumamente tasadas, con rígidos presupuestos formales de eficacia, que impedían su generalización y su tratamiento como categoría. Ni siquiera cuando, ya en la época justiniana, se encuentran plenamente aceptados los llamados *contratos innominados* (*do ut des, do ut facias, facio ut des y facio ut facias*), nacidos para evitar la crisis de un sistema jurídico caracterizado por un exagerado formalismo, puede afirmarse que la idea genérica de contrato responda a los esquemas actuales.

En efecto, la idea contemporánea de contrato es tributaria de otros impulsos y requerimientos, generados con posterioridad al sistema justiniano, a los que vamos a hacer también una breve referencia.

El primero (y quizá fundamental) de ellos viene representado, ya en la época del *ius commune*, por la influencia de quienes (en términos modernos) denominaríamos canonistas. La extraordinaria y omnipresente importancia de la Iglesia católica durante los siglos medievales y la generalización de los estudios sobre los textos canónicos arrojó la consecuencia de que determinadas reglas

morales de general aceptación (todavía hasta nuestros días) insuflaran un nuevo aire a las rigideces características del Derecho romano y acabaran por incorporarse a las legislaciones propias de la mayor parte de los territorios europeos. Entre tales reglas destacan la idea de la actuación de buena fe y el principio de respeto a la palabra dada, hasta el punto de que —en términos doctrinales— se ha afirmado con razón que los principios de buena fe y el *pacta sunt servanda* tienen básicamente matriz canonista. El mantenimiento de la fidelidad a la palabra dada abre la vía para considerar que *solus consensus obligat*, idea que normativamente acoge ya el título XVI del Ordenamiento de Alcalá (año 1340), abandonando la pretensión de las Partidas de prorrogar la vigencia de los esquemas justinianeos: «sea valedera la obligación o el contrato que fueron hechos, en cualquier manera que parezca que alguno se quiso obligar a otro y hacer contrato con él».

Otra línea de superación del formulismo romano, de gran importancia práctica durante los siglos medievales, viene representada por la dinámica del balbuciente Derecho mercantil (*ius mercatorum*, en aquel entonces). Los mercaderes, llevados de necesidades concretas, necesitan soltar el mayor lastre posible de las reglas formales de procedencia romana y contar con mecanismos contractuales más flexibles para ampliar su ámbito de actuación. Actuando de forma corporativa y una vez consolidada una jurisdicción propia (los *Tribunales de comercio*), coinciden con los canonistas en generalizar la idea de que el consentimiento mutuo constituye la esencia del contrato (básicamente, para ellos, el de compraventa).

El tránsito a la Edad Moderna acentúa la consideración de la voluntad individual (y, por tanto, del consentimiento de ambas partes contratantes) como base del contrato. Juega en ello un papel decisivo la denominada «escuela de Derecho natural» que, abandonando el *teocentrismo* y el *determinismo religioso* característicos de las centurias anteriores, reclama la propia posición del ser humano y la importancia de la voluntad individual como criterio decisivo en las más diversas facetas de la actividad humana.

Trasplantadas dichas ideas al mundo del Derecho, la conclusión es obvia: el contrato como categoría es manifestación del consentimiento y así pasa —a través de DOMAT y POTHIER— al *Code Napoléon* y al resto de los Códigos Civiles; los cuales, como es sabido, no son solo tributarios del ideario iusnaturalista, sino también de la ideología liberal o liberal-individualista, triunfante desde la Revolución francesa.

## 1.2. El contrato como medio de intercambio de bienes y servicios

Sin necesidad de mayores circunloquios, para la mentalidad actual es evidente que nadie es autosuficiente y que, por tanto, cualquier persona ha de contar con los demás, ya sea para hacer frente a sus necesidades reales, ya sea para satisfacer sus caprichos.

La satisfacción de las necesidades individuales en un mundo en el que todas las riquezas están ya ocupadas y nadie realiza actividad alguna sin la oportuna contraprestación se consigue, pues, a través de una cadena sucesiva de intercambios económicos. Por supuesto que todos estos intercambios no son de la misma naturaleza y, claro está, que no todos ellos pueden calificarse como contratos: cuando el estudiante universitario se matricula en un centro público, pese al pago de las tasas académicas, no está realizando un contrato propia-

mente dicho; lo mismo habrá de decirse cuando el enfermo beneficiario de la seguridad social acude al médico asignado. Ambos sujetos, el estudiante y el enfermo, están accediendo ciertamente a bienes (la enseñanza, la asistencia médica) que pueden ser, igualmente, objeto de contrato pero que, en los ejemplos puestos, son ofrecidos a quien de ellos se vale por mediación de otros esquemas más complejos y, en definitiva, por la intervención del Estado, que abarata o facilita dichos bienes atendiendo al interés público o a un cierto tipo de organización social (que, por muy común que hoy nos parezca, es una conquista histórica bastante reciente).

Ahora bien, si es cierto que no todo intercambio de bienes y servicios es un contrato, lo es igualmente que la mayor parte de tales intercambios constituye la base de lo que los juristas denominan contrato: esto es, el acuerdo en realizar un determinado intercambio de un bien o servicio cualquiera por otro bien o servicio.

A nadie puede extrañar que, comúnmente, uno de dichos bienes sea el *dinero*: precisamente el dinero es el medio de intercambio por excelencia; pero, igualmente, puede cerrarse un contrato cualquiera en el que el dinero no intervenga para nada (por ejemplo, concedo a un constructor la posibilidad de levantar una casa en un solar de mi propiedad a cambio de que él me otorgue título de propiedad del ático del edificio que se construya).

### 1.3. La patrimonialidad de la relación contractual

Así pues, en principio, un contrato es fundamentalmente la «*veste jurídica*» de una operación económica consistente en un intercambio de bienes o de servicios. Indudablemente, ninguno nos detenemos a pensar en dicha «*veste jurídica*», cuando el intercambio se hace de forma inmediata: tomarse una caña en un bar o comprar un brillante que vamos a regalar, por muy caro que este cueste. La inmediata satisfacción de la sed o el llevarnos el brillante en el bolsillo, tras pagar su correspondiente importe, hace que —con toda razón— no le otorguemos mayor importancia al contrato celebrado, en cuanto «*esquema jurídico*» (¿qué importa, por ejemplo, que al tomarme la caña haya realizado una compraventa o un arrendamiento de servicios, que son dos figuras contractuales diversas?) y que, en definitiva, hayamos hecho sobre todo una simple valoración económica.

La valoración o decisión económica ínsita en todo contrato evidencia un dato que, desde el punto de vista jurídico, tiene una extraordinaria importancia: el carácter patrimonial de la relación contractual. Todo contrato debe tener por objeto prestaciones susceptibles de valoración económica, ya consistan tales prestaciones en bienes (o cosas) o servicios; aunque naturalmente dicha valoración económica resulte unas veces fácilmente determinable (precio de mercado de cualquier bien), mientras que en otras su materialización depende en gran medida del propio interés, voluntad o capricho de los contratantes (la consulta de un profesional cualquiera, la compra de una ganga, o pagar más o menos caro un retrato a un afamado pintor). En cualquier caso, por principio e incluso en los contratos unilaterales (caso de una donación o regalo), el requisito de la patrimonialidad ha de estar presente en todo acuerdo contractual; mientras que, por el contrario, otras figuras jurídicas consistentes también en un *acuerdo de voluntades* (el ejemplo típico sería el matrimonio) no pueden ser consideradas propiamente como contratos por faltarles la nota de la patrimonialidad.