



Capítulo 13: Otras Figuras Contractuales Típicas

Una panorámica completa de los contratos más relevantes del Derecho civil patrimonial: arrendamientos, obra, sociedad, mandato, préstamo, depósito, fianza, alimentos y mediación.

DERECHO CIVIL II

CONTRATOS TÍPICOS

¿Por qué estudiar estos contratos?

El Derecho de contratos constituye el núcleo del tráfico jurídico privado. Los contratos que estudiaremos en este tema son los de mayor presencia en la vida cotidiana y en la práctica profesional: un arrendamiento de vivienda, un préstamo bancario, una fianza, un contrato de obras... Son figuras que el jurista encuentra constantemente, y cuya correcta calificación determina el régimen jurídico aplicable y las consecuencias legales para las partes.

Conexión con otros temas

Estos contratos aplican los principios generales de la teoría del contrato (perfección, contenido, incumplimiento, extinción) estudiados en temas anteriores.

Relevancia práctica

Son contratos que aparecen a diario en la actividad notarial, registral, judicial y de asesoramiento jurídico privado.

Coexistencia de fuentes

El Código Civil convive con legislación especial de gran importancia: LAU, LAR, LOE, Ley de Mediación, Ley 41/2003, etc.

Estructura del Tema



Seguiremos el orden lógico del manual, comenzando por el arrendamiento —la figura más compleja y con mayor legislación especial— y avanzando progresivamente hacia figuras de garantía y resolución alternativa de conflictos.

¿Qué es el arrendamiento?

El arrendamiento es un contrato que tiene por objeto el disfrute de una cosa o el servicio prestado por una persona, a **título oneroso**. El Código Civil, siguiendo la concepción romanista, agrupa bajo el término genérico de «arrendamiento» (arts. 1.542 y ss.) tres figuras históricamente diferenciadas:

1) Arrendamiento de cosas



Una parte proporciona el uso y disfrute temporal de una cosa a de precio.

2) Arrendamiento de servicios



Una parte presta temporalmente sus servicios personales a cambio de precio.

3) Arrendamiento de obras



Una parte se compromete a hacer una obra determinada por cuenta der cutrnta de la otra a cambio de precio.



Arrendamiento de cosas: régimen general del Código Civil

El Código Civil dicta normas comunes a todos los arrendamientos y, en cuanto al arrendamiento de cosas, se ocupa exclusivamente de las fincas rústicas y urbanas. Sin embargo, su ámbito material es más amplio:

¿Qué puede ser objeto de arrendamiento?

- Bienes inmuebles (fincas rústicas y urbanas)
- Bienes muebles **no fungibles**
- Semovientes (animales, cabezas de ganado)

¿Qué queda excluido?

El artículo 1.545 CC excluye expresamente los **bienes fungibles que se consumen con el uso**. Si se consumen, no es posible restituirlos, lo que es incompatible con la esencia del arrendamiento de cosas.

A los bienes muebles y semovientes se les aplican, con la debida adaptación, las normas previstas para los arrendamientos inmobiliarios (arts. 1.546 a 1.574 CC).

Los Arrendamientos Urbanos: evolución histórica



LAU: ¿arrendamiento de vivienda o de uso distinto?

La distinción es fundamental porque determina el régimen jurídico aplicable. La LAU define cada categoría de forma directa o negativa:

Criterio	Arrendamiento de vivienda (art. 2 LAU)	Uso distinto (art. 3 LAU)
Definición	Destino primordial: satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario	Cualquier otro destino distinto del anterior (definición negativa)
Régimen	Imperativo y tuitivo (Título II LAU)	Libertad de pactos (art. 4.3 LAU)
Ejemplos	Alquiler del piso habitual, residencia permanente	Locales comerciales, temporada, actividades profesionales, inmuebles de entidades públicas o deportivas

 Los contratos firmados bajo leyes anteriores pueden seguir rigiéndose por ellas conforme a las disposiciones transitorias de cada reforma. Es imprescindible identificar la ley aplicable en función de la fecha de celebración del contrato.

Duración y prórroga en el arrendamiento de vivienda (RDL 7/2019)

La regulación vigente, introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, establece el siguiente esquema:



Excepción a la prórroga obligatoria

No procede la prórroga si, transcurrido el primer año, el arrendador comunica que necesita la vivienda para sí o para determinados familiares, o para su cónyuge en supuestos de separación, divorcio o nulidad (art. 9.3 LAU).

Actualización de la renta

Se determinará conforme al pacto. En defecto de pacto, no se aplica actualización. Si se pacta sin concretar índice, se usa el **Índice de Garantía de Competitividad (IGC)**, con el límite máximo del IPC anual (art. 18.1 LAU).

Los Arrendamientos Rústicos (LAR 49/2003)

El arrendamiento rústico tiene enorme importancia económica y social: una parte significativa de la tierra cultivada en España se explota bajo régimen arrendaticio. Su regulación vigente es la **Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR)**, modificada por la Ley 26/2005 y por la Ley 2/2015 de desindexación.

Concepto (art. 1 LAR)

Contratos por los que se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para aprovechamiento **agrícola, ganadero o forestal**, a cambio de un precio o renta. Una misma finca puede ser objeto de varios arrendamientos simultáneos cuando tengan por objeto aprovechamientos distintos pero compatibles (art. 4.1 LAR).

Renta (art. 13 LAR, tras Ley 2/2015)

Se fija libremente en dinero. El sistema de revisión lo pactan las partes. En defecto de pacto, no se aplica revisión. Si hay pacto sin índice concreto, se utiliza el **Índice de Garantía de Competitividad**. El precio puede ser alzado para todo el arrendamiento, dividiéndose entonces por los años pactados.

El Arrendamiento de Servicios (art. 1.544 CC)

En el arrendamiento de servicios, una de las partes se obliga a **prestar un servicio de carácter material o intelectual** a otra, por precio cierto. Lo que se promete es la **actividad**, no el resultado.

Características esenciales

- **Objeto:** la actividad desarrollada, no el resultado
- **Precio:** normalmente proporcional al tiempo, aunque no es esencial
- **Alcance:** servicios manuales e intelectuales (médicos, abogados, economistas...)
- **Intuitu personae:** pueden admitirse auxiliares si la complejidad técnica lo exige
- **Prescripción:** la acción para reclamar honorarios prescribe a los 3 años (art. 1.967 CC)

Arrendamiento de servicios vs. contrato de obra

La distinción es fundamental en la práctica profesional:

- **Arrendamiento de servicios:** se promete la actividad (ej.: asistencia letrada a juicio)
- **Contrato de obra:** se promete el resultado (ej.: un dictamen jurídico elaborado, un estudio financiero, la ejecución de un cuadro)

El mismo profesional puede celebrar ambos tipos de contrato según lo pactado.

El Contrato de Obra

Por el contrato de obra, el **contratista o empresario** se obliga a ejecutar una obra en beneficio del **dueño o propietario**, quien pagará un precio cierto. La nota distintiva es que lo prometido no es el trabajo en sí, sino el **resultado del trabajo: la obra terminada**.

Objeto

Toda clase de resultado material, industrial, científico o artístico: construcción de un edificio, confección de un traje, realización de una auditoría, ejecución de un cuadro, edición de un libro, realización de un transporte, etc.

Materiales

Puede pactarse que el contratista aporte solo su trabajo o industria, o también los materiales (art. 1.588 CC). El contrato debe determinarse con referencia a plano, diseño o circunstancias que lo especifiquen.

Ley de Ordenación de la Edificación

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre (LOE), modificada por las Leyes 25/2009 y 8/2013, establece el marco normativo específico para el proceso de edificación, cubriendo las lagunas del Código Civil.

Contenido y obligaciones en el contrato de obra

Obligaciones del contratista

- Ejecutar la obra conforme a los usos profesionales y a lo pactado
- Respetar el proyecto o diseño acordado (solo modificable por acuerdo de partes)
- Asumir el **riesgo** de la obra hasta su entrega: si se pierde antes de entregar, no puede reclamar el precio (arts. 1.589 y 1.590 CC)
- Respetar los plazos; el retraso puede generar cláusula penal pactada

Obligaciones del dueño de la obra

- Pagar el precio convenido a la entrega (salvo pacto en contrario)
- Autorizar las modificaciones que quiera realizar (y pagar el aumento de precio correspondiente)
- Recibir la obra si se ejecuta por piezas o medidas, y pagar en proporción
- La aprobación de la obra, si se reservó, puede someterse a peritos o terceros (art. 1.598 CC)

Responsabilidad post-entrega

Entregada la obra, rigen los **arts. 18 y 19 LOE** en materia de edificación (garantías de 1, 3 y 10 años según el tipo de defecto). El art. 1.591 CC establecía la clásica responsabilidad decenal, cuya vigencia quedó en sombra tras la LOE.

Extinción del contrato de obra

Además de las causas generales de extinción de las obligaciones, el Código Civil prevé tres causas específicas para este contrato:

1

Desistimiento unilateral del dueño

El propietario puede desistir aunque la obra haya comenzado, pero deberá **indemnizar al contratista** de todos sus gastos, el trabajo realizado y la utilidad que hubiera podido obtener (art. 1.594 CC).

2

Muerte del contratista

Si la obra se encargó en atención a las cualidades personales del contratista (*intuitu personae*), su muerte extingue el contrato. El dueño deberá pagar a los herederos la parte ya ejecutada (art. 1.595 CC).

3

Imposibilidad sobrevenida

Si el contratista no puede concluir la obra por causas ajenas a su voluntad (falta de materiales, etc.), queda indemnizado en los mismos términos del supuesto anterior (art. 1.595, párr. 3, CC).

El Contrato de Sociedad: Ideas Generales

Conforme al artículo 1.665 CC: «La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias». El Código civil califica inicialmente a las sociedades como «asociaciones de interés particular» (art. 35.2 CC).

Fondo común

Todos los socios deben aportar algo. Puede ser aportación **propia** (dinero o bienes) o **impropia** (industria: el trabajo del socio). Lo reunido se hace común a todos.

Fin de lucro repartible

Elemento esencial: la sociedad se constituye para obtener ganancias. Las ganancias y pérdidas deben repartirse entre todos. Es nula la **cláusula leonina** que excluye a algún socio de las ganancias.

Socio de industria

Excepcionalmente, el socio que aporta solo su trabajo puede ser excluido de responsabilidad en las pérdidas, pues ya pierde su esfuerzo (art. 1.691 CC).

Caracteres del contrato de sociedad

1 Consensual

Se perfecciona por el mero consentimiento. Libertad de forma (art. 1.278 CC), aunque se exige escritura pública cuando se aporten bienes inmuebles o derechos reales (arts. 1.280, 1.668, 1.669 CC).

2 Plurilateral y de gestión colectiva

No hay partes contrapuestas como en la compraventa, sino partes con intereses **afines**. Las obligaciones de los socios surgen con la propia sociedad, que es quien puede reclamar en caso de incumplimiento.

3 Oneroso, conmutativo y preparatorio

Todas las partes aportan algo. Es preparatorio en cuanto crea una entidad destinada a celebrar otros contratos (compraventas, arrendamientos, mandatos...) para obtener el fin de lucro.

4 De tracto sucesivo e intuitu personae

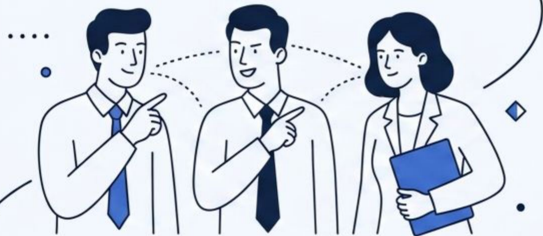
Despliega efectos escalonados en el tiempo. Se basa en la confianza recíproca entre socios: ningún socio puede incorporar a un tercero en su parte sin consentimiento unánime (art. 1.696 CC).

- ❏ La Ley 8/2021 (LAPCD) añadió una nueva causa de disolución: cuando respecto de algún socio se hubieren dispuesto medidas de apoyo que impliquen representación plena en la esfera patrimonial (art. 1700.5º CC).

Personalidad jurídica de las sociedades civiles

El artículo 35 CC reconoce personalidad jurídica a las asociaciones de interés particular «a las que la ley conceda personalidad propia independiente de la de cada uno de los asociados». El sistema del art. 1.669 CC hace depender la personificación de la forma en que la sociedad actúa frente a terceros:

Pactos Secretos, Contratos en Nombre Propio



**No tiene personalidad jurídica.
Se rige por normas de
comunidad de bienes.**

**SOCIEDAD IRREGULAR
O DE HECHO**

Pactos Públicos, Contratos en Nombre de la Sociedad



**Tiene personalidad jurídica propia.
Titular de derechos y
obligaciones.**

**SOCIEDAD FORMALIZADA CON
PERSONALIDAD JURÍDICA**

Según la STS 517/2014 (de 14 de enero de 2015), la disolución no equivale a la extinción inmediata: determina la apertura de la liquidación, durante la cual la sociedad conserva su personalidad jurídica. El momento determinante para valorar el patrimonio social es la **fase de liquidación**, no la disolución.

El Contrato de Mandato (art. 1.709 CC)

Por el mandato, el **mandatario** se obliga a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo del **mandante**. Es el contrato que subyace a la representación voluntaria, aunque no siempre coinciden.

A) Consensual y de forma libre

Puede ser expreso (instrumento público o privado, o de palabra) o tácito. La aceptación también puede ser expresa o tácita (deducida de los actos del mandatario). Art. 1.710 CC.

B) Gratuito u oneroso

Es gratuito por defecto. Se presume retribuido cuando el mandatario tiene por **ocupación habitual** el desempeño de servicios de esa especie (art. 1.711 CC).

C) Intuitu personae

Basado en la confianza del mandante en el mandatario. Esta característica explica sus causas de extinción.

D) Causas de extinción (art. 1.732 CC)

Revocación; renuncia del mandatario; muerte o concurso de cualquiera de las partes; establecimiento de medidas de apoyo que incidan en el acto; constitución de curatela representativa del mandante (Ley 8/2021).

Clases de mandato: representativo vs. simple

La distinción más importante es según si el mandatario actúa o no en nombre del mandante:

Criterio	Mandato Simple (no representativo)	Mandato con Representación
Nombre en que actúa	En nombre propio del mandatario (oculta al mandante)	En nombre del mandante (lo revela)
Efectos del contrato	Recaen sobre el mandatario; el mandante no queda vinculado con terceros	Recaen directamente sobre el mandante
Norma	Art. 1.717 CC	Art. 1.727 CC

Por extensión de facultades: general vs. especial

Mandato general: comprende todos los negocios del mandante. Concedido en términos generales, solo comprende actos de administración.

Mandato especial: solo uno o más negocios determinados. Para enajenar, hipotecar, transigir o realizar actos de riguroso dominio se exige siempre **mandato expreso** (art. 1.713 CC).

El Contrato de Préstamo: comodato y mutuo

El artículo 1.740 CC distingue dos tipos de préstamo según la naturaleza del objeto:



Ambas modalidades son contratos **reales** (se perfeccionan con la entrega de la cosa) y **unilaterales** (solo el prestatario queda obligado, salvo en el mutuo con interés).

El Comodato o Préstamo de Uso

Elementos esenciales

- Entrega de cosa **no fungible** (o entregada como no fungible)
- La **gratuidad es esencial**: si hay remuneración, hay arrendamiento
- El comodante **conserva la propiedad** (art. 1.741 CC)
- Se debe devolver la **misma cosa recibida**

Obligaciones del comodatario

- Usar la cosa conforme a su destino pactado (sin percibir frutos)
- Satisfacer los gastos de uso y conservación
- Devolver la cosa al finalizar el uso o antes si hay urgente necesidad del comodante (art. 1.749 CC)
- Responde de la pérdida por caso fortuito si da uso distinto o retiene la cosa más tiempo del pactado (art. 1.744 CC)
- No responde de deterioros por el solo efecto del uso sin culpa (art. 1.746 CC)

Caso frecuente en la práctica: concesión en comodato de un inmueble a un hijo y su cónyuge para vivienda familiar. En caso de crisis matrimonial, el propietario puede pedir la devolución, quedando el cónyuge a quien se atribuye el uso como **precarista**, sujeto a desahucio.

El Mutuo o Simple Préstamo

En el mutuo, el **mutuante o prestamista** entrega dinero u otra cosa fungible al **mutuario o prestatario**, quien adquiere su propiedad y queda obligado a devolver otro tanto de la misma especie y calidad (art. 1.753 CC).

Aspecto	Préstamo de dinero	Préstamo de otras cosas fungibles
¿Qué se devuelve?	El valor nominal en moneda de curso legal (art. 1.754 en rel. con art. 1.170 CC)	Una cantidad igual en la misma especie y calidad , aunque haya variado el precio
Intereses	Solo si se pactan expresamente (art. 1.755 CC). Límite: Ley de Usura	Igual: solo si se pactan
Propiedad	Se transfiere al mutuuario	Se transfiere al mutuuario

- ❏ A diferencia del comodato, en el mutuo el prestatario **adquiere la propiedad** de la cosa recibida. Por eso no devuelve la misma cosa, sino su equivalente en género.

El Contrato de Depósito (art. 1.758 CC)

Por el depósito, el **depositante** entrega una cosa mueble al **depositario** para que éste la **guarde y la restituya** cuando aquél la reclame. La finalidad de custodia es el elemento esencial y diferenciador.

Caracteres

- **Real**: se perfecciona con la entrega
- **Naturalmente gratuito** (aunque puede ser retribuido por pacto)
- **Unilateral** si gratuito; bilateral si retribuido

Obligaciones del depositario

- Guardar y conservar la cosa sin usarla
- Si usa la cosa con permiso, el contrato se convierte en **comodato o préstamo** (art. 1.768 CC)
- Restituir cuando lo reclame el depositante (art. 1.775 CC) o cuando tenga «justos motivos» para no conservarla (art. 1.776 CC)

Novedades Ley 8/2021 (LAPCD)

- Depósito hecho por menor o persona con discapacidad sin medida de apoyo: **vincula al depositario** igualmente (art. 1.764 CC)
- Depósito hecho en menor: el depositante solo puede reivindicar mientras exista en poder del depositario (art. 1.765 CC)

Diferencias clave: depósito, comodato y arrendamiento

Contrato	Fin principal	¿Hay uso de la cosa?	¿Gratuito u oneroso?
Depósito	Custodia	No (si hay uso, muta en comodato)	Naturalmente gratuito
Comodato	Uso de la cosa	Sí, sin frutos	Esencialmente gratuito
Arrendamiento de cosa	Uso y disfrute	Sí, con frutos	Oneroso
Mutuo	Consumo/inversión	Sí (adquiere propiedad)	Gratuito o con interés

La jurisprudencia ha aplicado estos criterios en casos concretos: así, la entrega de décimos de lotería al banco para su guarda es depósito (SAP Toledo, 13 mayo 2013); la entrega de llaves al aparcacoches de un restaurante no lo es, pues la finalidad es estacionar, no custodiar (SAP Madrid, 2 noviembre 2009).

El Contrato de Fianza: concepto y función

La fianza es una garantía de carácter **personal** tendente a asegurar la satisfacción del acreedor ante el riesgo de insolvencia del deudor. Su mecanismo: un tercero (el **fiador**) asume el compromiso de responder del cumplimiento de la obligación si el deudor no lo hace, extendiendo la responsabilidad a su propio patrimonio.

«Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste» — Art. 1.822.1 CC

Fianza subsidiaria

El fiador solo responde si el deudor no paga. Goza del **beneficio de excusión**: el acreedor debe primero perseguir los bienes del deudor principal antes de dirigirse contra el fiador.

Fianza solidaria

Deudor y fiador responden al mismo nivel. El acreedor puede reclamar directamente al fiador sin necesidad de haber intentado cobrar del deudor. Es la modalidad más frecuente en la práctica bancaria.

Caracteres del contrato de fianza

1

Accesorio

Garantiza una obligación principal válida. El fiador no puede obligarse a más que el deudor; si lo hace, se reduce a los límites de éste (art. 1.826 CC). Sigue las vicisitudes de la obligación garantizada.

2

Consensual

Se perfecciona por el mero consentimiento. Debe ser expresa y no se presume: ha de constar claramente la voluntad de afianzar (art. 1.827 CC).

3

Gratuito u oneroso

Normalmente gratuito. Es oneroso cuando el fiador recibe contraprestación a cambio de afianzar.

4

Unilateral o bilateral

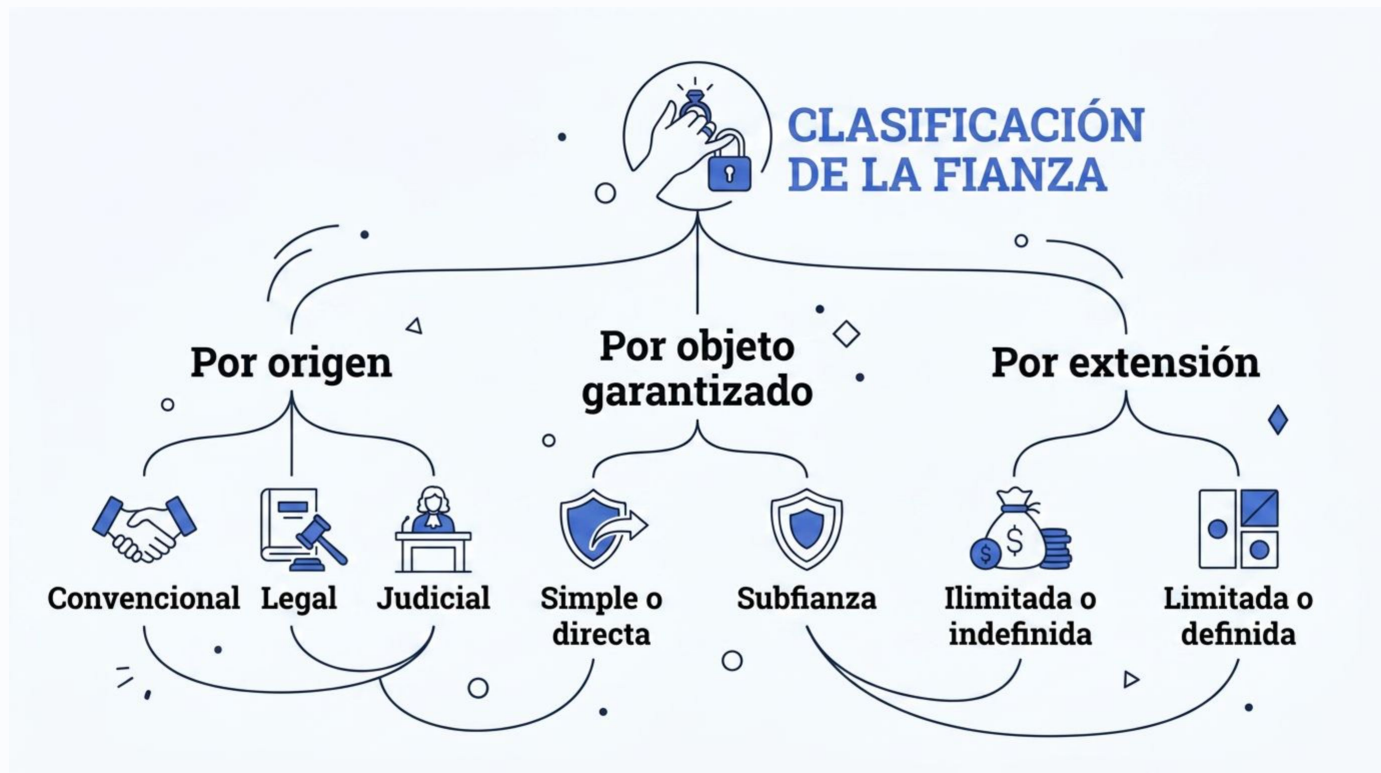
Unilateral si gratuito (solo obligaciones del fiador frente al acreedor); bilateral si retribuido.

5

Abstracto / no causal

La causa por la que alguien se obliga a pagar por otro es independiente de la relación entre acreedor y fiador, y de la existente entre deudor y acreedor.

Clases de fianza



Relaciones jurídicas en la fianza: acreedor y fiador

La relación principal derivada del contrato de fianza es la que existe entre el **acreedor** y el **fiador**.

El beneficio de excusión

El fiador puede eludir el pago mientras no se demuestre la insolvencia del deudor. Debe oponerlo cuando el acreedor le requiera y señalar bienes realizables del deudor (arts. 1.830 y 1.832 CC).

No procede cuando:

- El fiador renunció a él expresamente
- Se obligó solidariamente con el deudor
- El deudor está en concurso o quiebra
- El deudor no puede ser demandado en España
- Es fianza judicial (art. 1.856 CC)

Pluralidad de fiadores: el beneficio de división

Si son varios los fiadores de una misma deuda, la responsabilidad se divide entre todos (art. 1.837 CC): la obligación es **mancomunada** por defecto. El acreedor solo puede reclamar a cada fiador su parte proporcional, salvo pacto de solidaridad.

Si uno de los cofiadores es insolvente, su parte se distribuye proporcionalmente entre los demás.

Relaciones entre el deudor y el fiador que pagó

Cuando el fiador paga por el deudor, dispone de dos instrumentos para recuperar lo pagado:

Acción de reembolso (art. 1.838 CC)

El deudor debe indemnizar al fiador por: (1) la cantidad total de la deuda, (2) intereses legales desde que se le hizo saber el pago, (3) gastos ocasionados tras la notificación del requerimiento, y (4) daños y perjuicios cuando procedan.

Subrogación legal (art. 1.839 CC)

El fiador se subroga en la posición del acreedor satisfecho: puede usar todas las garantías y derechos accesorios que este tenía (hipotecas, prendas, etc.) para cobrar lo que pagó por el deudor.

⚠ Si el fiador paga sin avisar al deudor, este puede oponerle las excepciones que hubiera podido oponer al acreedor (ej.: prescripción). Si el deudor paga ignorando que el fiador ya lo había hecho, el deudor queda liberado y el fiador solo podrá reclamar al acreedor (arts. 1.840 y 1.845 CC).

Extinción de la fianza

Al ser un contrato **accesorio**, la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo y por las mismas causas que la obligación principal (arts. 1.847-1.853 CC). Además de las causas generales:



Pago del deudor

La satisfacción de la obligación principal libera al fiador automáticamente.



Dación en pago

Si el deudor entrega una cosa en sustitución del pago, se extingue la fianza.



Confusión

Cuando se confunden en la misma persona las calidades de deudor y fiador (uno hereda al otro).



Liberación por el acreedor

Si el acreedor libera al fiador expresamente o actúa en perjuicio de los derechos del fiador, este queda exonerado.

El Contrato de Alimentos o Vitalicio

El contrato de alimentos es una figura surgida de la práctica social de las últimas décadas, impulsada por el envejecimiento de la población y los cambios en la estructura familiar. Ha pasado de ser un contrato **atípico** (vitalicio) a tener regulación propia en el Código Civil gracias a la **Ley 41/2003, de 18 de noviembre**, de protección patrimonial de las personas con discapacidad (LPPD), que creó el Capítulo II del Título XII del Libro IV CC (arts. 1.791-1.797).

¿En qué consiste?

Una parte (**alimentante**) se obliga a proporcionar **vivienda, manutención y asistencia de todo tipo** a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en bienes o derechos (art. 1.791 CC).

¿Por qué es útil?

Permite a personas mayores o con discapacidad obtener asistencia concreta y personalizada a cambio de sus bienes, sin depender del régimen legal de alimentos entre parientes ni de la renta vitalicia.

Caracteres del contrato de alimentos

Naturaleza jurídica

Según el TS (STS de 8 mayo y 2 junio 1992, reiterando la de 28 mayo 1965), el vitalicio **no es una modalidad de la renta vitalicia**, sino un **contrato autónomo, innominado y atípico** antes de su tipificación. Tampoco debe confundirse con la obligación legal de alimentos entre parientes (art. 142 y ss. CC).

La prestación no es solo de dar, sino **mixta de dar y hacer**: proporcionar cosas y atenciones.

Flexibilidad contractual (art. 1.793 CC)

La extensión y calidad de la prestación se determina por **acuerdo de las partes**. No depende de las vicisitudes económicas del alimentante ni del alimentista, salvo pacto en contrario.

La obligación **no cesa** por las causas que extinguirían los alimentos legales (art. 152 CC), salvo la muerte del alimentista (art. 1.794 CC), que sí es causa de extinción dada la naturaleza vitalicia del contrato.

- ❏ El alimentista (beneficiario) no tiene que ser necesariamente parte en el contrato: los padres pueden transmitir bienes al alimentante para que cuide de un hijo con discapacidad (estipulación a favor de tercero, art. 1.257 CC).

Incumplimiento y garantías en el contrato de alimentos

Cumplimiento forzoso

Exigir prestación

Restitución inmediata

Resolver contrato



Garantías del cumplimiento

El artículo 1.797 CC permite asegurar el cumplimiento de las obligaciones del alimentante mediante:

- Condición resolutoria expresa
- Derecho de hipoteca, si los bienes son registrables

Muerte del alimentante o conflicto de convivencia

El artículo 1.792 CC prevé que si muere el obligado o concurre cualquier circunstancia grave que impida la convivencia pacífica, cualquiera de las partes puede pedir que la prestación se satisfaga mediante una **pensión actualizable** prevista en el contrato o, en su defecto, fijada judicialmente.

La Mediación Civil y Mercantil (Ley 5/2012)

La **Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles**, define la mediación como aquel medio de solución de controversias «en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador» (art. 1). La clave: son las partes quienes alcanzan el acuerdo, no el mediador.



Voluntariedad

Las partes acuden libremente. Una vez aceptada, el acuerdo es de **obligado cumplimiento**.



El mediador

Tercero neutral que facilita el diálogo. No impone soluciones. Actúa bajo estatuto regulado por RD 980/2013 (formación, registro, seguro de responsabilidad civil).



Acuerdo de mediación

El acuerdo es vinculante (art. 23 Ley 5/2012). Puede elevarse a escritura pública para convertirlo en título ejecutivo. Solo puede impugnarse por nulidad contractual.

Mediación vs. Arbitraje vs. Transacción

Criterio	Mediación	Arbitraje	Transacción
¿Quién resuelve?	Las propias partes, asistidas por el mediador	Un árbitro (tercero)	Las propias partes, sin tercero
¿Es vinculante?	Sí, si se llega a acuerdo	Sí (laudo arbitral)	Sí (contrato)
Ejecutividad	Sí, si se eleva a escritura pública	Sí, directamente ejecutable	Como cualquier contrato
Voluntariedad	Sí	Sí (previo convenio)	Sí

El Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal (BOCG, 22 abril 2022) plantea convertir la mediación en **requisito de procedibilidad** previo al proceso judicial, salvo excepciones. En materia laboral (deudas salariales), la Ley 5/2012 no es aplicable: rige la legislación laboral específica.

Errores frecuentes de los estudiantes

● Confundir comodato con arrendamiento

La gratuidad es esencial en el comodato. Si hay precio, hay arrendamiento. No es un matiz: cambia completamente el régimen aplicable.

● Confundir arrendamiento de servicios con contrato de obra

La diferencia está en lo prometido: actividad (servicios) o resultado (obra). El mismo profesional puede estar en uno u otro contrato según lo pactado.

● Creer que la fianza siempre es solidaria

La regla general del CC es la subsidiariedad (beneficio de excusión). La solidaridad es una excepción que debe pactarse expresamente, aunque sea más frecuente en la práctica.

● Identificar mandato con poder de representación

Puede haber mandato sin representación (mandato simple) y representación sin mandato (poder orgánico en una sociedad). No son sinónimos.

● Aplicar la ley equivocada en arrendamientos urbanos

La ley aplicable depende de la fecha de celebración del contrato. No toda la LAU-1994 rige todos los contratos vigentes: los anteriores a 1995 pueden estar bajo el TR-1964.

Caso práctico 1: El libro de trucos del Mago Maravillas

Hechos

El Mago Maravillas deja a Clara Boya, su alumna favorita, su libro de trucos de magia. Más tarde, antes de que Clara lo haya terminado de leer, el mago le reclama el libro porque lo necesita para una actuación en Madrid.

Cuestiones

- ¿Qué tipo de contrato han celebrado?
- ¿Está Clara obligada a devolver el libro antes de terminarlo?

Solución razonada

Tipo de contrato: Se trata de un **comodato** (art. 1.740 y 1.741 CC). El libro es una cosa no fungible, se cede gratuitamente para su uso temporal, y debe devolverse la misma cosa recibida. No hay precio, por lo que no es arrendamiento.

¿Obligación de devolución anticipada? Sí. Conforme al artículo 1.749 CC, en caso de **urgente necesidad** de la cosa, el comodante puede reclamarla antes del plazo, y el comodatario está obligado a restituirla. La actuación profesional del mago constituye una necesidad urgente suficiente para aplicar esta excepción.

Conclusión: Clara debe devolver el libro aunque no lo haya terminado de leer.

Caso práctico 2: Casilda y el contrato de alimentos

● Hechos

Casilda Pérez, 87 años, viuda y sin hijos, vive sola. Desea transmitir la propiedad de su piso a su sobrino Enrique y su esposa Magdalena, a cambio de que le proporcionen cuidados, subsistencia, compañía y afecto. Consulta si es posible y si puede recuperar el piso en caso de incumplimiento.

● Solución razonada

Tipo de contrato: **Contrato de alimentos** (arts. 1.791 y ss. CC, introducidos por la Ley 41/2003). Casilda transmite un bien inmueble a cambio de vivienda, manutención y asistencia de todo tipo durante su vida.

¿Es posible? Absolutamente sí. Es un contrato perfectamente válido y tipificado en el Código Civil desde 2003.

¿Puede recuperar el piso? Sí. El art. 1.795 CC permite al alimentista, ante el incumplimiento del alimentante, optar entre **exigir el cumplimiento** o **resolver el contrato** con restitución inmediata de los bienes entregados. Para mayor seguridad, puede pactarse también una condición resolutoria expresa o hipoteca (art. 1.797 CC).

Caso práctico 3: El libro de la biblioteca vs. el crédito bancario

● Hechos y cuestiones

Un usuario saca un libro de la biblioteca municipal. ¿Qué contrato celebra?
¿En qué se diferencia de solicitar un crédito a un banco?

● Análisis comparativo

Aspecto	Biblioteca (libro)	Banco (crédito)
Tipo de contrato	Comodato (art. 1.740 CC)	Mutuo (art. 1.753 CC)
Objeto	Cosa no fungible (libro concreto)	Cosa fungible (dinero)
Propiedad	La conserva la biblioteca	Se transfiere al prestatario
Devolución	La misma cosa recibida	Otro tanto de la misma especie
Gratuidad	Esencialmente gratuito	Puede ser con interés

Caso práctico 4: Don Valentín y la prórroga del arrendamiento

Don Valentín y Doña Enriqueta firman en febrero de 2003 un contrato de arrendamiento de vivienda por un año. En febrero de 2021, Doña Enriqueta comunica que el contrato ha finalizado y exige el abandono.

¿Qué ley aplicamos?

El contrato se firmó en 2003, bajo la **LAU 29/1994** (en su redacción anterior a la Ley 4/2013). Las reformas posteriores no son retroactivas; rigen los contratos nuevos, no los anteriores. Los contratos de 2003 se rigen por la LAU-1994 con sus disposiciones transitorias.

¿Puede prorrogarse?

Sí. La LAU-1994 (versión original) establece un período mínimo de prórroga obligatoria de **5 años**. Un contrato de un año firmado en 2003 ya habría agotado esa prórroga mínima hace tiempo.

Sin embargo, la clave es la **prórroga tácita**: si llegado el vencimiento ninguna de las partes notifica su voluntad de no renovar, el contrato se prorroga. Doña Enriqueta debe verificar si dio la notificación de no renovación en los plazos legales establecidos. Si no lo hizo correctamente, Don Valentín puede invocar la prórroga.

Caso práctico 5: Asesoramiento jurídico — ¿qué contrato celebro con mi abogado?

● Supuesto

Un propietario con problemas con sus inquilinos solicita asesoramiento a un abogado. ¿Celebra algún contrato? ¿De qué tipo?

● Solución

Sí se celebra un contrato. Según la jurisprudencia reiterada del TS, los servicios de los profesionales liberales (abogados, médicos, economistas) son una modalidad del **arrendamiento de servicios** (art. 1.544 CC), siempre que no concurren las notas propias de un contrato laboral.

Lo que se contrata es la **actividad de asesoramiento**, no un resultado concreto (ganar el pleito). Si el abogado se comprometiera a elaborar un dictamen jurídico específico, sería un **contrato de obra**.

El precio: aunque no se haya pactado expresamente, puede determinarse por los **usos de la profesión**. La acción para reclamar honorarios prescribe a los **3 años** (art. 1.967 CC).

Caso práctico 6: El abogado Doña Leonor y el uso de pasantes

● Hechos

Doña Leonor acepta la defensa procesal de Don Recaredo sin pactar precio. Utiliza un pasante para redactar el escrito de contestación. Don Recaredo se plantea si existe contrato, si es válido, y si la abogada puede usar colaboradores.

● Solución razonada

¿Hay contrato sin precio pactado? Sí. El contrato es válido aunque no se haya fijado precio: este puede determinarse posteriormente por los usos de la profesión (art. 1.544 CC). El requisito del precio cierto está flexibilizado.

¿Puede Doña Leonor usar colaboradores? Sí. Aunque el arrendamiento de servicios puede ser *intuitu personae*, la jurisprudencia admite el uso de auxiliares cuando el servicio alcanza cierta complejidad técnica, **bajo la vigilancia y control del profesional** principal. El pasante actúa bajo la supervisión de Doña Leonor, lo que es perfectamente válido.

Conclusión: El contrato es válido. Don Recaredo no puede objetar el uso de colaboradores.

Caso práctico 7: El retrato de Pedro y Pablo — contrato de obra

● Hechos

Pedro encarga a Pablo Saenz de Santamera que le pinte un retrato, acordando precio, plazo (6 meses) y que Pablo aporte los materiales. Al mes, Pedro desiste y le dice que no continúe. Pablo insiste en entregar la obra y cobrar el precio.

● Solución razonada

Tipo de contrato: **Contrato de obra** (art. 1.544 CC leído como contrato de obra). Pablo se compromete a un resultado —el retrato terminado— y aporta materiales. Es un claro ejemplo de contrato de obra.

¿Puede Pedro desistir? Sí, el art. 1.594 CC reconoce al dueño el derecho de **desistimiento unilateral**, aunque la obra haya comenzado. Pero no puede hacerlo gratuitamente: debe indemnizar a Pablo por todos sus gastos, el trabajo realizado y la **utilidad que hubiera podido obtener** de la obra (el beneficio esperado).

Conclusión: Pedro tiene razón en que puede desistir, pero lleva razón Pablo en que no puede desentenderse sin más: debe indemnizarle. Pablo no puede forzar a Pedro a recibir el retrato.

Caso práctico 8: Ramón y la cláusula de extinción por fallecimiento

Ramón quiere arrendar una vivienda en Talavera por 6 años. El arrendador quiere incluir una cláusula que extinga el contrato si Ramón fallece, sin posibilidad de subrogación por sus padres convivientes.

● Cuestión jurídica

¿Está Ramón obligado a firmar un contrato con esa cláusula? ¿Es válida?

● Solución razonada

El art. 16 LAU regula la **subrogación por fallecimiento** del arrendatario. Los familiares que convivieran con él tienen derecho a subrogarse. Sin embargo, el RDL 7/2019 permite renunciar a este derecho en contratos de más de 5 años, siempre que el fallecimiento ocurra una vez transcurrido ese período mínimo.

La limitación clave: **no puede pactarse la renuncia a la subrogación** si los posibles subrogados (en este caso, los padres mayores y con achaques de salud) se encuentran en situación de **especial vulnerabilidad**, especialmente si son mayores de 65 años.

Conclusión: Si los padres de Ramón superan los 65 años o tienen alguna discapacidad, la cláusula no sería válida. Ramón debe asesorarse sobre si sus padres quedan protegidos por esta excepción antes de firmar.

Caso práctico 9: Los rubíes de Aitana en la Feria de Piedras Maravillosas

● Hechos

Aitana entrega al Banco CountryPark su colección de rubíes durante 5 meses para que los custodie. Además, autoriza al banco a exponerlos en la Feria «Exposición de Piedras Maravillosas».

● Solución razonada

Tipo de acto jurídico: Hay dos actos con trascendencia jurídica:

1. La entrega de los rubíes para custodia constituye un **contrato de depósito** (art. 1.758 CC): entrega de cosa mueble para guardarla y restituirla cuando se reclame.
2. La autorización para exponer los rubíes implica que el banco puede **usarlos temporalmente**. Conforme al art. 1.768 CC, si el depositario tiene permiso para servirse de la cosa depositada, el contrato pierde el carácter de depósito y se convierte en **comodato** (en cuanto a los rubíes expuestos). Existe, por tanto, un contrato mixto o una combinación de depósito con un uso autorizado.

Conclusión: Hay depósito como marco general, con una autorización de uso temporal que modifica parcialmente su naturaleza.

Caso práctico 10: Aquiles y la necesidad de recuperar su piso

● Hechos

Aquiles tiene un piso arrendado a una familia de amigos. Tras su divorcio, necesita recuperarlo para habitarlo, ya que su exmujer e hijos permanecen en el domicilio conyugal. Quiere saber si puede hacer algo.

● Solución razonada

Sí puede actuar, si se cumplen los requisitos legales. El **art. 9.3 LAU** (en redacción del RDL 7/2019) establece que no procederá la prórroga obligatoria si, transcurrido el **primer año** de duración del contrato, el arrendador comunica al arrendatario que necesita la vivienda arrendada para destinarla a **vivienda permanente para sí**.

La comunicación debe realizarse con antelación suficiente y cumplir los requisitos formales. Aquiles debe acreditar que necesita el piso como vivienda permanente propia (dado que está divorciado y el domicilio conyugal ya no está disponible para él).

Condición: Esta causa de recuperación requiere que haya transcurrido al menos el primer año del contrato y que la necesidad sea real y justificada. Si no la acredita, los arrendatarios pueden permanecer hasta el fin del período de prórroga obligatoria.

Caso práctico 11: ¿Puede Leandro acudir a la mediación para cobrar sus salarios?

● Hechos

Leandro no ha recibido las cinco últimas pagas mensuales de su empresa. Se plantea si puede acudir a la mediación prevista en la Ley 5/2012 para cobrarlas sin ir a juicio.

● Solución razonada

La respuesta es **negativa**. La **Ley 5/2012** es de mediación en **asuntos civiles y mercantiles**. Los conflictos derivados de una relación laboral (como el impago de salarios) quedan fuera de su ámbito de aplicación: están sujetos a la legislación laboral específica (LRJS, SMAC, procedimientos de conciliación laboral previa, etc.).

Leandro deberá acudir a la **conciliación previa laboral** (ante el SMAC o equivalente autonómico) y, si no hay acuerdo, presentar una demanda ante el **Juzgado de lo Social**.

Conclusión: La mediación civil no es el cauce adecuado. El Derecho laboral tiene sus propios mecanismos de resolución de conflictos.

Ideas Clave del Tema

1. Calificación jurídica

La correcta calificación del contrato determina el régimen aplicable. Identificar si hay precio, qué se promete (actividad o resultado), y si la cosa es fungible o no son las claves iniciales de cualquier análisis.

2. Coexistencia normativa

El Código Civil coexiste con legislación especial: LAU, LAR, LOE, Ley 41/2003, Ley 5/2012. La ley aplicable depende frecuentemente de la fecha del contrato y la naturaleza del bien.

3. Garantías y extinción

Cada contrato tiene sus propias causas de extinción y mecanismos de garantía. En la fianza, el carácter accesorio lo condiciona todo. En el contrato de alimentos, las garantías reales son esenciales.

4. Mediación como alternativa

La Ley 5/2012 abre una vía complementaria al proceso judicial. El acuerdo es vinculante y puede ejecutarse si se eleva a escritura pública. Su ámbito es civil y mercantil, no laboral.

Resumen Final: mapa de contratos del Tema 13



Nota de uso y advertencia del documento

 **Advertencia importante:** Este documento se ofrece sin ánimo de lucro a los estudiantes matriculados y con finalidad exclusivamente informativa y de apoyo al estudio. Su contenido ha sido elaborado a partir de textos legales y manuales procesales especializados.

El documento refleja la normativa vigente en la fecha de su elaboración, no constituye un texto oficial y no sustituye al material recomendado por el equipo docente. En consecuencia, pueden existir inexactitudes o modificaciones normativas posteriores que no se encuentren recogidas en el mismo.

Para un adecuado estudio de la oposición, se recomienda la consulta directa de los textos legales oficiales vigentes, así como el material recomendado por el equipo docente.

 **Propiedad intelectual:** Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, incluido el escaneo o soporte digital, su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros métodos), sin el permiso previo y por escrito del autor. La infracción puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (**art. 270 y siguientes del Código Penal**).



Fundamentos
— Jurídicos —