

o por albaceas o partidores que confieren a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le han sido adjudicados, sin perjuicio de las acciones de impugnación que puedan corresponderles si hay perjuicio en sus legítimas o porque aparezca o racionalmente se presuma que fue otra la voluntad del testador.

7. CONCLUSIÓN

La voluntad del testador debe alzarse por encima de la voluntad de los herederos, prevalecerá y no podrá ser impugnada si no perjudica la legítima o se deduce que es distinta la voluntad manifestada en una adjudicación participacional de la expresada en el propio testamento, en cuyo caso el heredero que se crea lesionado o que pretenda rescindir la partición deberá probar la voluntad del testador.

RESUMEN

PARTICIÓN POR TESTADOR

La partición de la herencia realizada por el testador. Análisis del posible error en la partición, dada la diferencia en el valor de los lotes. Conocimiento por parte del testador de la diferencia de valor de los lotes sin que llegue a perjudicarse la legítima.

ABSTRACT

PARTITION BY THE TESTATOR

Partition of the estate by the testator. Analysis of possible error in partition due to differences in lot value. The testator's knowledge of differences in lot value without actual detriment to the reserved portion.

1.5. Obligaciones y Contratos

EL CONTENIDO REAL DEL CONTRATO ES EL DETERMINANTE DE SU CALIFICACIÓN

por

ISABEL MORATILLA GALÁN
Licenciada en Derecho

1. INTRODUCCIÓN

Interpretar una norma es comprenderla, apropiarse de su sentido, captar el alcance y significado normativo de una regla, ya esté contenida en una ley, publica lex, o en un negocio jurídico, privata lex.

Interpretar un contrato consiste en averiguar el sentido de un supuesto de hecho que es un comportamiento humano, a diferencia de lo que sucede con la interpretación de la ley.

El intérprete tiene que concretar los datos, entre los que se encuentran sus afirmaciones, escritos, comportamientos relevantes, etc., también debe establecer su sentido contractual, buscando el propósito que anima a los contratantes, y precisando, en último término, ante qué contrato estamos y qué reglas debemos aplicar.

Nuestra doctrina distingue entre interpretación, como unas de las actividades que junto a la calificación y a la integración del contrato, se complementan a la hora de desentrañar cuál es el auténtico compromiso adoptado por las partes contratantes, su contenido y alcance. En realidad, hay que realizar al respecto, y por el siguiente orden, estas cuatro operaciones: 1) interpretación subjetiva o propiamente dicha; 2) calificación o conceptualización del contrato que han querido establecer los contratantes, es decir, dar un *nomen iuris* al contrato o a una parte del mismo, acorde con su tipo; 3) interpretación objetiva, y 4) por último, integración que presupone un contrato incompleto en su auto-regulación o declaración, las partes contratantes no pueden haber previsto todas las circunstancias que pueden acaecer en el futuro, las lagunas se completan, entonces, por medio de la integración.

2. PRINCIPIOS QUE RIGEN LA INTERPRETACIÓN CONTRACTUAL

La interpretación del contrato se rige por los principios de la primacía de la voluntad, auto-responsabilidad, y principio de confianza. La STS de 23 de mayo de 1935 señaló que en nuestro Código Civil puede admitirse, como regla general, que es preferente la voluntad real a la declarada, pero este principio debe atenuarse con estas dos restricciones:

- a) La divergencia ha de ser probada por quien la afirme.
- b) Cuando la disconformidad sea imputable al declarante, por ser maliciosa o por haber podido ser evitada con el empleo de una mayor diligencia, auto-responsabilidad, existiendo a la vez buena fe en la otra parte, confianza, se ha de atribuir pleno efecto a la declaración.

El principio de primacía de la voluntad se refiere a la voluntad común de los contratantes. Mientras que el artículo 1281.I del Código Civil establece que «si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas», el artículo 1281.II añade: «Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas».

La misión del intérprete consiste en averiguar la verdadera voluntad de los contratantes. Aunque el párrafo primero del citado artículo 1.281 efectúa una presunción en favor del sentido literal, cabe prueba en contrario. Por lo tanto, no cabe entender el aforismo de que no se interpreta lo que no está claro (1).

La jurisprudencia, en SSTs de 20 de diciembre de 1988 y 25 de febrero de 1994, aplica lo que llama *principio in claris non fit interpretatio*, haciendo prevalecer lo establecido en el artículo 1281.I del Código Civil cuando la redacción de la cláusula o contrato es suficientemente expresiva, precisa y clara, en

(1) Así lo disponen las SSTs de 31 de diciembre de 1997 y 6 de noviembre de 1998, pues el artículo 1.281 es un precepto que no excluye la interpretación, sino que la presupone.

cuyo caso no son de aplicar otras reglas interpretativas diferentes a la que corresponde el sentido gramatical, de carácter secundario o subsidiario, consignadas en los artículos 1.282 y siguientes del Código Civil» (2). Para la STS de 18 de marzo de 1997, el párrafo segundo del artículo 1.281 atiende a la eventualidad de que sea evidente una discrepancia de la voluntad o intención común de las partes con los términos literales, y entonces obliga a atenerse a la primera, de lo que cabe concluir que, ante términos claros del contrato, no debe buscarse ninguna voluntad que no aparece expresada.

3. CRITERIOS LEGALES DE INTERPRETACIÓN

Las normas del Código Civil sobre la interpretación del contrato se caracterizan por:

- a) Tener carácter imperativo, lo que explica que la STS de 17 de junio de 1986, admitiera el recurso de casación cuando se infringieron estas normas. La excepción la supone el artículo 1.289 del Código Civil, que establece un criterio supletorio, «cuando fuese absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes».
- b) Los criterios de interpretación se complementan sin que prevalezcan unos sobre los otros (3).

Existen criterios de *interpretación subjetiva*, artículos 1.281 a 1.283 del *Código Civil*, en los que se busca la intención común de los contratantes, para juzgar su intención deberá atenderse a sus actos coetáneos y posteriores al contrato. También deberán tenerse en cuenta los actos anteriores o los contratos precedentes, lo cual nos permitirá una interpretación histórica del mismo. Aunque si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. En los contratos escritos ha de estarse a la letra de los mismos, en los verbales a las palabras pronunciadas, pero si las palabras fueran contrarias a la intención de los contratantes habrá de tenerse en cuenta la intención (4).

Por otro lado, los criterios de interpretación objetivos juegan con independencia de la voluntad de los contratantes, tratando de eliminar las dudas o ambigüedades y estableciendo pautas aplicables a toda interpretación. La *interpretación objetiva*, artículos 1.284 a 1.289 del *Código Civil* es subsidiaria de la subjetiva y sirve para suplir las lagunas resultantes de las declaraciones de voluntad contractuales. No debemos dejar de lado la existencia del principio de conservación del negocio, en base al cual es ilógico pensar que celebrado un contrato o insertada una cláusula en el contrato por las partes, éstas no han querido nada. Por lo que si alguna de las cláusulas contractuales admite diversos sentidos, se estará a lo más adecuado para que se produzca efecto.

Cabe realizar una interpretación sistemática del contrato, pues las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas con las otras, atribuyéndose

(2) Como mantienen las SSTs de 19 de marzo y 19 de junio de 1999, entre otras.

(3) Autores como DE CASTRO, DIEZ-PICAZO, LÓPEZ LÓPEZ y CLAVERÍA, dan valor preferente a los criterios subjetivos.

(4) Cabe citar, a este respecto, las SSTs de 20 de julio de 1994 y de 21 mayo de 1997.

a las dudosas el sentido que resulte de todas ellas, a fin de resolver contradicciones, no sólo entre cláusulas sino entre diversos contratos que forman una unidad negocial.

Además, las palabras que puedan tener diversas acepciones se entenderán de acuerdo a las más conforme naturaleza y objeto del contrato (art. 1.286 del Código Civil). En este precepto, naturaleza equivale a tipo contractual, y objeto a fin económico-social: el ejemplo típico es el término resolución, que tiene un sentido diverso en la compraventa y en el arbitraje.

El uso o la costumbre de un país es un criterio interpretador de las ambigüedades del contrato, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse (art. 1.287 del Código Civil). Así ocurre, por ejemplo, en el caso de que se emplee la palabra fanega, medida de extensión variable, según la comarca.

Se sanciona a quien viola el deber de explicarse con claridad. Es una concreción del principio de la buena fe, pues afirma que la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad (art. 1.288 del Código Civil). Advierte la STS de 27 de septiembre de 1996, que «este precepto no entra en juego cuando una cláusula contractual ha de ser interpretada, sino cuando, una vez utilizados los criterios legales hermenéuticos, y, por supuesto y primordialmente, las reglas de la lógica, no es unívoco el resultado obtenido sino que origina varios en análogo grado de credibilidad».

Si resultase absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, se otorgan las siguientes reglas: si las dudas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato y fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor transmisión de derechos e intereses, y si fuere oneroso a favor de la mayor reciprocidad de intereses, pero si recayeren sobre el objeto principal del contrato y no puede conocerse cuál fue la verdadera intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

En la órbita del recurso de casación, tiene establecido la jurisprudencia, en las SSTs de 26 de enero y 19 de febrero de 1996, entre otras muchas, que la interpretación de los contratos es facultad privativa de los tribunales de instancia, cuyo criterio ha de prevalecer sobre el de los recurrentes, a menos que se demuestre que aquél sea ilógico o carente de racionalidad.

4. ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS 1.281 A 1.289 DEL CÓDIGO CIVIL

El artículo 1.281 del Código Civil es el primero de los que componen el Capítulo IV (Título II, Libro IV) dedicado a la «interpretación de los contratos».

La interpretación del contrato es aquella operación que consiste en mostrar la explicación y el significado del mismo, con la finalidad básica de establecer el alcance de la vinculación entre las partes, especialmente en función del cumplimiento o ejecución de aquél.

Nuestro Derecho, a tenor del contenido de las normas que regulan la interpretación contractual, parece inclinarse por la teoría subjetiva, pues la intención de los contratantes tiene decisiva importancia e incluso obliga a su investigación. Así, el Tribunal Supremo ha apoyado la orientación subjetivista, pero con atemperaciones de signo objetivista.

La interpretación es, ante todo, una cuestión de hechos y en la actualidad, la doctrina mayoritaria sostiene que las normas de interpretación, como nor-

mas jurídicas que son, sujetan la interpretación a determinadas reglas de Derecho que no pueden ser ignoradas por el Juzgador.

Además, la interpretación literal excluye averiguar la supuestamente encubierta, de manera que la aplicación del párrafo segundo del artículo 1.281, que comentamos, se encuentra subordinada a que no conste, por aplicación del párrafo primero, cuál sea la verdadera intención de los contratantes, pues, si pese a la claridad de los términos empleados éstos «dejan dudas» sobre la intención de los contratantes, prevalecerá la que se estime «intención evidente» de los mismos, aunque las palabras parezcan contrarias a la misma. Las «dudas», por tanto, tienen, como punto de referencia, las palabras claras, precisamente, porque, no obstante las mismas, aflora una «intención evidente» de los contratantes que no se corresponde con las palabras. En definitiva, la norma presupone la coincidencia entre expresión clara y voluntad interna, por ello debe atenderse con preferencia a lo dispuesto por el párrafo primero del artículo 1.281, y, sólo cuando su aplicación resulta insatisfactoria ha de acudir a la utilización de las demás reglas hermenéuticas. No se debe, en consecuencia, tergiversar lo que, en principio, aparece claro.

Es precisa pues, una previa interpretación para llegar a la correcta calificación del contrato, la cual está por encima de la declaración y de la voluntad de los sujetos: «los contratos son lo que son y no lo que las partes digan», ha manifestado la doctrina, y así lo ha seguido la jurisprudencia en las SSTS de 22 de octubre y 10 de noviembre de 1986, 7 de julio de 1987, 3 de mayo de 1993 y 28 de septiembre de 1998.

La función del intérprete es indagar el significado efectivo y el alcance de una manifestación de voluntad, y la reciente jurisprudencia opta por el denominado «canon de la totalidad», es decir, el que se deriva de la aplicación combinada de las reglas de interpretación sistemática (art. 1.285 del Código Civil) y objetiva o finalística (arts. 1.286 y 1.289 del Código Civil), y como elementos correctores, los principios de conservación del negocio (art. 1.284 del Código Civil) y buena fe (art. 1.288 del Código Civil), siendo ya constante la doctrina jurisprudencial en el sentido de que son estas reglas, y no aisladamente cualquiera de ellas, las que deben presidir la hermenéutica contractual (SSTS de 3 de febrero de 1998 y 19 de febrero de 1996).

La jurisprudencia es reiteradísima en orden a que la interpretación del contrato es facultad del Tribunal de instancia, no susceptible de revisión en casación, salvo si resulta ser ilógica, absurda o contraria a derecho: en este sentido cabe citar, entre otras, las SSTS de 30 de octubre y 10 y 22 de noviembre de 1982; 17 de marzo y 23 de mayo de 1983; 4 de mayo de 1984; 26 de septiembre de 1985; 28 de febrero de 1986; 23 de septiembre y 10 de octubre de 1987; 1 de junio y 14 de octubre de 1988; 29 de marzo de 1989; 22 de febrero de 1990 y 18 de enero y 9 de abril de 1991; 15 de febrero, 19 de febrero, 1 de abril, 9 de abril, 18 de julio, 30 de octubre, 5 de noviembre, 23 de noviembre, todas ellas de 1996; 5 de marzo, 14 de mayo, 23 de junio, 23 de julio, todas ellas de 1997; 24 de febrero, 25 de febrero y 10 de junio de 1998; 11 y 19 de junio, 20 de julio, 2 de octubre, 26 de noviembre y 13 de diciembre de 1999; 20 de enero de 2000; 11 de marzo, 21 de abril, 28 de noviembre y 2 de diciembre de 2003, y 23 de enero de 2004.

La doctrina jurisprudencial más general ha señalado que las normas o reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí, de las cuales, tiene rango preferencial y prioritario la

correspondiente al párrafo 1.º del artículo 1.281 del Código Civil, de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas de los artículos siguientes, que vienen a funcionar con carácter subsidiario, respecto a la que preconiza la interpretación literal, así lo disponen las SSTs de 20 de mayo de 1991 y 1 de junio de 1997.

La interpretación de la literalidad de los contratos, conforme al artículo 1.281 del Código Civil, se impone y resulta prioritaria en cuanto pone de manifiesto la intención y voluntad de sus otorgantes, de tal manera que no cabe la posibilidad de entrar en juego las demás reglas de hermenéutica contenidas en los artículos siguientes, que vienen a funcionar con carácter subsidiario, tal y como manifiestan las SSTs de 10 de mayo de 1991, 30 de marzo de 1992, 1 de marzo de 1993, 29 de marzo de 1994 y 28 de marzo de 1996.

El artículo 1.282 del Código Civil trata de indagar acerca de la común voluntad de los contratantes mediante nuevos datos que no son ya las meras palabras, sino que toma en consideración las conductas de éstos, según las secuencias contractuales, puesto que sus actos concretos manifiestan, en principio, lo que quieren en relación con su verdadera voluntad.

La referencia al carácter «principal» que, en este sentido asumen los actos «coetáneos» y «posteriores» al contrato, significa dos cosas: 1) Que, como lo que se indaga es la voluntad común de los contratantes, obviamente, los actos que más vigor interpretativo tienen son los que ocurren cuando esa voluntad se está formando (actos coetáneos), o cuando, ya formada, se ejecuta o da pie a su ejecución (actos posteriores). 2) Que su consideración de elementos primordiales no excluye otros datos que sirven a la averiguación de la voluntad, entre éstos, los actos anteriores o preparatorios del contrato.

La interpretación de los contratos, aunque haya de partir de la expresión contenida en las palabras, no puede hacerse en el sentido gramatical de las mismas, y ha de indagar la intención de las partes y el espíritu y finalidad que hayan presidido el negocio, como así vienen a sancionarse en el artículo 1.282, que ahora estudiamos, y como lo disponen las SSTs de 14 de abril de 1944, 14 de enero de 1964 y 18 de julio de 1994.

El artículo 1.282 se presenta como complemento, a los fines de interpretación de los negocios jurídicos, de la regla contenida en el párrafo 2.º del artículo 1.281 pues, como viene repitiendo esta Sala, la finalidad de este artículo radica en evitar que se tergiverse lo que aparece claro o que se admita, sin aclarar, lo que se ofrezca oscuro, siendo factor decisivo de interpretación, en el primer supuesto, las palabras empleadas y, en el segundo, la intención evidente de los contratantes, para juzgar de cuál el intérprete deberá atenerse, principalmente, a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato, lo que tampoco excluye a los anteriores, tal y como declara la STS de 30 de septiembre de 1993.

La interpretación de los contratos ha de atenerse a la voluntad bilateral o «común» de ambas partes, quedando excluida como regla general la mera voluntad «interna» de cualquiera de las partes o de las dos, que puede servir, no obstante, para concretar aquella común, de modo que la voluntad interna de un contratante no tendrá efectos si, por su declaración o manifestación, el otro, según los usos y buena fe, entendió cosa distinta a aquélla, siendo esta dirección objetivista la que conduce a que, en caso de discordia, sean los Tribunales los que hayan de pronunciarse acerca del sentido que ha de darse a los pactos, a tenor de normas aplicables al texto prefijado, citando a este

respecto las SSTs de 17 de febrero de 1981, 28 de diciembre de 1982, 14 de mayo y 8 de noviembre de 1983.

El artículo 1.283 del Código Civil contiene una regla interpretativa que redundante, desde la perspectiva de las palabras empleadas para la expresión de la voluntad común contractual, en los principios ya expresados al comentar los artículos precedentes. Tal regla, coincidente con la prevalencia de la intención sobre las palabras, se formula de manera que explicita la necesidad de adecuar la intencionalidad de las partes contratantes a la literalidad empleada en la expresión de la voluntad contractual, pues las «cosas» parecen referirse al objeto del contrato y los «casos» a los supuestos de hechos que reflejan.

El precepto no sólo veda la interpretación extensiva de las palabras de las partes sino, también, la restrictiva, en definitiva, exonera la búsqueda de la real voluntad común.

Los artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil en cuanto sancionan el principio de interpretación literal de las cláusulas contractuales y la prohibición de que puedan entenderse comprendidas en un contrato cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar, no vedan ni pueden vedar a los Tribunales de instancia la posibilidad de llegar por un análisis conjunto y sistemático de varias estipulaciones determinantes de las recíprocas pretensiones de los intervinientes en el negocio jurídico, a fijar el alcance de tales prestaciones, así lo dispone la STS de 30 de noviembre de 1992.

El artículo 1.283, al igual que el 1.281, contiene un principio de interpretación literal de las cláusulas contractuales y la prohibición de que puedan entenderse comprendida en ellas cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar, como disponen las SSTs de 30 de diciembre de 2003 y 12 de noviembre de 2004.

El artículo 1.284 del Código Civil impide el empleo de términos equívocos con diversos sentidos o incluso contrapuestos que conduzcan a una interpretación absurda que prive de efectos a una cláusula o al contrato mismo. La lógica impone que la cláusula, o el contrato se interprete, en atención a su finalidad y, por tanto, otorgando efecto al sentido o acepción más conforme con la naturaleza del contrato.

Es presupuesto ineludible para la aplicación del precepto que los diversos sentidos que admita el contrato o una cláusula del mismo susciten dudas sobre el efecto pretendido o su ineficacia, pues no se trata de establecer un efecto que las partes no quieran. No obstante, que el precepto implícitamente acoja el principio de conservación del contrato al establecer una regla que responde a favor del negocio, su tenor, en conjunto, se mantiene fiel a la prevalencia de la interpretación subjetiva, pues el efecto que se considere, produce, hay que deducirlo de la intención de las partes.

El artículo 1.284 sólo entra en juego cuando la intención de las partes al contratar no ha podido ser precisada a través de las normas o reglas contenidas en los precedentes artículos 1.281 y 1.282, tal y como refleja la STS de 28 de septiembre de 1996.

El artículo 1.284 está dictado, como ha repetido ya una vetusta doctrina jurisprudencial, en las SSTs de 18 de febrero de 1974, 30 de mayo de 1991 y 11 de marzo de 2003, para excluir una interpretación que haga las cláusulas de un contrato baldías, inútiles o ilusorias.

El artículo 1.284 impide que el empleo de términos equívocos, con diversos sentidos o incluso contrapuestos, conduzca a una interpretación absurda

que prive de efectos a una cláusula o al contrato mismo. Este artículo sólo entra en juego cuando la intención de las partes al contratar no ha podido ser precisada a través de las normas o reglas contenidas en los precedentes artículos 1.281 y 1.282 y lo mantiene la STS de 28 de septiembre de 1996. En realidad, el precepto presupone que en el método interpretativo a seguir se atienda al contrato en su conjunto, o con otras palabras, se proceda a realizar una interpretación sistemática del mismo.

El artículo 1.285 del Código Civil manda interpretar las unas por las otras las cláusulas de los contratos, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, lo cual fue infringido por el Tribunal *a quo* al interpretar el contrato con apoyo en una de sus cláusulas prescindiendo de otra que venía a delimitar el alcance del supuesto derecho a rescisión que una de las partes se atribuía, tal interpretación impugnada desatiende el elemento sistemático resultante del conjunto de lo acordado y como declaró la STS de 18 de octubre de 1962, la intención, que es el espíritu del contrato, es indivisible, no pudiendo encontrarse en una cláusula aislada de las demás sino en el todo orgánico que constituye.

La interpretación de la totalidad del contrato, artículo 1.285, es insoslayable para indagar la intención de las partes, artículo 1.281, la cual «no se puede encontrar en una cláusula aislada de las demás, sino en el todo orgánico que constituye, tal y como disponen las SSTS de 18 de octubre de 1962, 30 de octubre de 1963, 30 de noviembre de 1964, 20 de febrero de 1966, 2 de febrero de 1975, 5 de febrero de 1985, 18 de junio de 1992, 20 de abril de 1993, 10 de mayo de 1994 y 19 de octubre de 1995».

Es doctrina jurisprudencial consolidada que el artículo 1.285 proclama el principio de interpretación sistemática, el cual tiene un indiscutible valor, ya que la intención, que es el espíritu del contrato, es indivisible, no pudiendo encontrarse en una cláusula aislada de las demás, sino en el todo orgánico que constituye. Y en este mismo sentido se manifiestan las SSTS de 24 de junio y 4 de diciembre de 1989, 21 de febrero y 23 de junio de 1991, 22 de mayo de 1992 y 26 de abril de 2002.

El artículo 1.286 del Código Civil destaca la referencia a la «naturaleza y objeto del contrato», como razón de entendimiento de las palabras que tengan «distintas acepciones». El artículo presupone que la interpretación literal no ha bastado para establecer el sentido de determinadas cláusulas o del contrato, precisamente porque las palabras empleadas obligan a establecer entre varias acepciones, una, justo la que sea «conforme» con la naturaleza del contrato.

Se trata de buscar un elemento relativamente objetivo que oriente sobre el verdadero sentido de las cláusulas, obviando las equívocidades de los términos empleados pues, la expresión «objeto» parece aludir a la finalidad del mismo que remite igualmente a la causa, así lo refleja la STS de 12 de abril de 2003.

El artículo 1.287 del Código Civil recoge dos hipótesis diferenciadas que se resuelven con la aplicación de un elemento común. La primera se refiere al supuesto de que el contrato contenga ambigüedades, puestas de relieve durante la tarea hermenéutica. La segunda, que en el contrato se hayan omitido cláusulas «que de ordinario suelen establecerse». En ambos casos la norma dispone que se acuda al «uso o a la costumbre del país», a los fines de aclarar las ambigüedades o completar el contenido del contrato. El «uso o la costumbre del país», son datos externos al contrato, llamados a la tarea hermenéutica, como remedio externo, en defecto, por tanto, de otros criterios cuando la ambigüedad sea patente, o clara la omisión de cláusulas.

El artículo 1.287, que comentamos, en su función de integración interpretativa, se refiere a un uso no probado, pues no puede considerarse como tal el hecho de que en los contratos del tracto sucesivo o de ejecución diferida se establezca el plazo de cumplimiento de sus obligaciones por los contratantes, lo cual evidentemente no es un uso observado sólo en el lugar en que se celebró el contrato, que es a lo que se refiere el artículo 1.287, sino una estipulación a establecer en toda clase de contratos y en todo el territorio nacional y cuya omisión en un determinado contrato puede ser suplida por los Tribunales, tal y como dispone la STS de 30 de abril de 1994.

El artículo 1.288 del Código Civil, por su parte, alude a «cláusulas oscuras» entendidas en el sentido de proporcionar interpretaciones de signo favorable como no favorable a una de las partes, de tal forma que si hubiere una parte causante de la oscuridad, la interpretación que se elija no deberá ser la favorable a ella. La regla *contra preferentem* que contiene este precepto, se apoya en los deberes que impone la buena fe en la contratación, de modo que cada contratante asume la carga de expresarse con la claridad conveniente al efecto de conseguir una voluntad común, basada en el pleno conocimiento. El contratante que libera mal o inapropiadamente esa carga, originando oscuridad, responde ante el otro de las consecuencias de la misma, que, en lo que concierne a la interpretación del contrato, se traduce en la imposibilidad de obtener ventajas o beneficios derivados de aquélla. La regla tiene su campo de aplicación abonado en los contratos de adhesión y en las condiciones generales, pero no se trata de una norma rígida ni absoluta y para su aplicación ha de tenerse en cuenta las circunstancias especiales de cada contrato y si de los términos del mismo cabe deducir conclusiones suficientes que disipen la posible oscuridad que presenten, de esta manera resulta relegado el precepto, así lo dispone la STS de 17 de octubre de 1998. Es, indiscutiblemente, una aplicación concreta del principio de la buena fe en la interpretación negocial y requiere no sólo la redacción unilateral del contrato sino principalmente oscuridad en la cláusula cuyo sentido se cuestiona.

El citado artículo 1.288 no entra en juego cuando una cláusula contractual ha de ser interpretada, sino cuando, una vez utilizados los criterios legales hermenéuticos y, por supuesto y primordialmente, las reglas de la lógica, no es unívoco el resultado obtenido, sino que origina varios con análogo grado de credibilidad, en este sentido se manifiestan las SSTS de 27 de septiembre de 1996 y 23 de enero de 2003.

Por último, *el artículo 1.289 del Código Civil* entra en juego cuando se agotan los medios de interpretación previstos por las normas anteriores. En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en las sentencias de 18 de marzo de 1965, 12 de febrero de 1986, 20 de enero de 1990, 15 de octubre y 6 de julio de 1993 y 29 de octubre de 1996. A partir de esta evidencia han de distinguirse dos hipótesis, según que las dudas no resueltas recaigan sobre las «condiciones accidentales» del contrato o «sobre el objeto principal del contrato». La primera hipótesis contempla la imposibilidad interpretativa que se supone proyectada sobre las «condiciones accidentales» o sea, aquéllas que no afectan a los elementos esenciales del contrato. A su vez, las «condiciones accidentales» deben relacionarse con la naturaleza del contrato en el que se plantean las dudas irresolubles:

- si el contrato fuere gratuito, las dudas se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, criterio plenamente razonable a tono con la causa del negocio y

- si el contrato fuera oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses, solución acorde, asimismo, con la causa del contrato, conforme al principio de la mayor conmutatividad, o equivalencia de prestaciones.

Y la segunda hipótesis contempla la imposibilidad interpretativa, pero referida al objeto principal del contrato, empleado este concepto, según entiendo, como la causa del contrato. En este caso, dada la gravedad de las dudas que afectan a la esencia del contrato, el legislador, de manera redundante, advirtiendo sobre la importancia de la sanción, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes decreta la nulidad del contrato. La nulidad del contrato es, desde luego, la única consecuencia a que puede llegarse, puesto que lo que hay es una mera apariencia de contrato al no poder concretarse uno o varios de esos elementos esenciales, se trata, por tanto, de nulidad radical o inexistencia.

5. CONCLUSIONES

Las normas o reglas interpretativas contenidas en los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil constituyen un conjunto subordinado y complementario entre sí, de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al artículo 1.281, párrafo 1.º del Código Civil, de tal manera que, si la claridad de los términos de un contrato no deja duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes, que vienen a funcionar con el carácter de subordinadas respecto de la que preconiza la interpretación literal, tal y como disponen las SSTs de 13 de noviembre de 1985, 7 de julio de 1986, 29 de marzo de 1994 y 10 de junio de 1998. Y es que cuando hay discrepancias entre el alcance y el significado de los acuerdos de las partes, el último intérprete es el Juez que resolverá el conflicto.

La necesidad o conveniencia de estas normas ha sido puesta en tela de juicio por un importante sector doctrinal y son muchos los códigos que prescinden de las mismas, por la dificultad que supone reducir a disposiciones legales una actividad fundamentalmente regida por los criterios de la lógica y del buen sentido.

La interpretación es, en definitiva, la búsqueda de la voluntad de los contratantes a través de los diversos signos empleados para expresarla y es, ante todo, una cuestión de hechos. La complejidad estructural del contrato obliga a armonizar las teorías acerca del método de interpretación que se emplee. Según la teoría objetiva, lo que interesa es la voluntad declarada, puesto que la confianza y la regularidad del tráfico y el principio de buena fe que se asienta, también, en la confianza recíproca de las partes, exigen que sea la declaración de voluntad emitida en cuanto manifestación externa, y, por lo tanto, capaz de ser conocida, la guía fundamental de la operación hermenéutica. Y conforme a la teoría contrapuesta o subjetiva la indagación de la voluntad interna de cada contratante resulta primordial para determinar el sentido de su declaración y, consecuentemente, la explicación de su vinculación.

La interpretación es, por lo tanto, una tarea que pretende desentrañar el sentido y significación completa del contrato, por ello, la interpretación parcial o aislada de sus cláusulas o elementos correspondientes repugna a la función de

totalidad que cumple aquélla pues, si las palabras son claras y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, la interpretación fluye naturalmente y sin complejidad y, en cambio, las dudas que suscitan determinadas cláusulas pueden resolverse con el examen del conjunto de todas.

RESUMEN

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Interpretar un contrato es mostrar la explicación y el significado del mismo. La finalidad que persigue la interpretación es establecer una vinculación entre las partes que en él intervienen. La naturaleza del negocio jurídico depende de la intención de los declarantes y de la declaraciones de voluntad que la integran.

ABSTRACT

CONTRACT INTERPRETATION

To interpret a contract is to explore the explanation for and meaning of the contract. The goal of contract interpretation is to establish a link between the parties to the contract. The nature of the legal act depends on the declarants' intention and on the declarations embodying said intentions.

LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA Y SU RELACIÓN CON LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO

por

ROSANA PÉREZ GURREA

Licenciada en Derecho

I. CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, regula la enajenación de vivienda arrendada por el arrendador y las consecuencias jurídicas que se derivan de la misma en todo lo relativo a la continuidad del arrendamiento previamente concertado. En este trabajo vamos a estudiar cómo afecta la enajenación a los derechos del arrendatario, es decir, si éste conserva los derechos que tenía frente al antiguo propietario o, si por el contrario, el comprador de la vivienda puede dar por terminada la relación arrendaticia.

En este artículo se trata de dar solución a los diferentes intereses en juego que se producen con motivo de la enajenación. Por un lado, el del arrendador, que como propietario de la vivienda que es, tiene derecho a enajenarla, por otro lado, el interés del adquirente en disfrutar de la vivienda, sin tener en cuenta un arrendamiento que él no pactó y, finalmente, el del arrendatario a mantener la estabilidad de la vivienda, al menos temporalmente, por ello, en aras de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se obliga al adquirente a subrogarse en los contenidos de la relación arrendaticia que consten previamente inscritos o que haya conocido de una manera clara.