

FORMACIÓN PROFESIONAL · GESTIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN JURÍDICA Y EMPRESARIAL · UNIDAD 5

Preparar y revisar contratos privados

Miércoles 3 de marzo de 2027. La propuesta de Mantenimientos Cántaro dice 60,00 € al mes durante 12 meses; el modelo de contrato E04 dice «600 euros anuales», deja el servicio en «todo» y permite que firme «cualquier empleado». ¿Qué se corrige antes de firmar y quién puede obligar a Vértice?

PARA EMPEZAR

En esta unidad aprenderás a...

- Señalar quién firma un contrato de Vértice y con qué facultades.
- Elegir el modelo adecuado para un alquiler, un mantenimiento y una compra.
- Cotejar la propuesta, el presupuesto y el modelo, y localizar las diferencias.
- Corregir una cláusula de precio ambigua y comprobar que el total cuadra.
- Preparar el control de firmantes, integridad y acceso de la versión suscrita.

SITUACIÓN DE PARTIDA

Sesenta al mes no son seiscientos al año

Miércoles 3 de marzo de 2027. **Vértice** (empresa ficticia de servicios administrativos) va a contratar el mantenimiento de su escáner **EQ01** con **Mantenimientos Cántaro**, cuyo contacto es Berto. La propuesta del proveedor dice **60,00 euros al mes durante 12 meses**, importe neto antes de impuestos. El modelo de contrato que ha llegado (**E04**, en estado borrador) dice, en cambio, **«600 euros anuales»**, deja el servicio en «todo» y permite que firme «cualquier empleado».

Hugo ha comprobado los números y no le cuadran; Mateo guarda el borrador y quiere firmarlo hoy para no perder la oferta; Nora recuerda que la norma va primero y que hay que saber quién puede obligar a Vértice.

❓ ¿Qué necesita un contrato para ser válido?

❓ Si alguien de la empresa firma un contrato, ¿obliga siempre a la empresa?

❓ ¿Qué pasa si el precio mensual y el total anual de un contrato no coinciden?

❓ ¿Cómo sabrías que el contrato que firmas es exactamente el que se acordó?

MAPA DE LA UNIDAD

Lo que vamos a ver

5.1 Elementos y capacidad

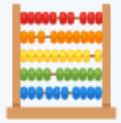
5.2 Modalidades de contrato

5.3 Datos y anexos

5.4 Redacción y revisión

5.5 Firma y custodia

La cuota y el total



La cuota y el total no coinciden.

Corregiré el importe y buscaré el anexo.





Después verificamos quién puede firmar.

CLAVE

Firmar no corrige un error: lo fija. Primero se coteja el modelo con la propuesta (**60,00 × 12 = 720,00 €**, no 600,00), se adjunta el anexo y se comprueba quién tiene facultades para obligar a Vértice.

Lo que necesita un contrato

Consentimiento

El contrato existe cuando una o varias personas consienten en obligarse a dar una cosa o prestar un servicio (CC, art. 1254). En el E04: la oferta de Cántaro y su aceptación.

Objeto cierto

El mantenimiento preventivo del escáner EQ01. Un servicio descrito solo como «todo» no lo determina: no dice si incluye visitas, piezas o consumibles.

Causa

El intercambio de ese servicio por un precio. Sin los tres requisitos no hay contrato (CC, art. 1261).

Facultades

Quien firma por una empresa debe poder representarla: Vértice no consiente por sí misma, actúa a través de quien la representa.

CLAVE

Requisitos esenciales del contrato: consentimiento de las partes, objeto cierto y causa. Además, quien firma por una empresa debe tener facultades para representarla.

5.1 · DOCUMENTO 1

Quién puede firmar en Vértice

Vértice Servicios Administrativos, S.L. (NIF ficticio B12345674) · 03/03/2027.

PERSONA	CARGO O FACULTAD	¿FIRMA EL CONTRATO E04?
Nora	Administradora única	**Sí**
Mateo	Poder solo para presentar escritos ante las Administraciones	No
Hugo	Socio (25 %), sin cargo de administración	No
Leila	Empleada	No

Con administrador único, el poder de representación le corresponde necesariamente a él (Real Decreto Legislativo 1/2010, art. 233.2.a). Nadie puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado: ese contrato es nulo, salvo que lo ratifique la persona representada antes de que la otra parte lo revoque (CC, art. 1259).

CLAVE

Preparar el contrato no da facultades para firmarlo: Mateo lo prepara, **Nora lo firma**.

Libertad de pactos y requisitos



Código Civil, arts. 1255 y 1261: las partes pueden establecer los pactos que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público; y no hay contrato sino cuando concurren consentimiento, objeto cierto y causa.

Código Civil, arts. 1255, 1261, 1445, 1543 y 1544 · Consulta la versión vigente

SUJETO OBLIGADO

Las partes del contrato: lo pactado obliga como una ley entre ellas (art. 1091) y obliga a lo expresado y a las consecuencias conformes a la buena fe, al uso y a la ley (art. 1258).

NO OBLIGA A…

…a admitir cualquier pacto: la libertad no permite un pacto que oculte el precio real ni que haga imposible comprobar quién firma, como el «cualquier empleado» del E04.

CLAVE

La forma. Los contratos obligan cualquiera que sea su forma si concurren sus condiciones esenciales (art. 1278), pero Vértice firma por escrito para poder probar qué se acordó, con quién y cuándo.

Tres operaciones con el mismo escáner

OPERACIÓN	QUÉ SE ENTREGA	QUIÉN ES EL DUEÑO	MODELO Y NORMA
Comprar el escáner	La propiedad del equipo	El comprador	Compraventa · CC, art. 1445 (precio cierto, en dinero)
Alquilar el escáner	El uso durante un tiempo	El arrendador	Arrendamiento de cosas · art. 1543 (precio cierto, por un tiempo determinado)
Mantener el escáner	Revisiones y reparaciones	El propietario del equipo	Prestación de servicios · art. 1544 (precio cierto, por el servicio)

Vértice ya es propietaria del EQ01: no compra ni alquila. Contrata un servicio continuado (una revisión mensual y la atención de incidencias durante doce meses): **prestación de servicios**. Si Cántaro dejara un equipo mientras repara el EQ01, esa parte sería un arrendamiento si se cobra por el uso, o un comodato si es gratuita, en una cláusula o un anexo propios.

CLAVE

Paquetes mezclados: se separa cada prestación y su precio. Si Cántaro propusiera 60,00 € al mes con consumibles incluidos, Hugo pediría el precio de cada parte por separado.

Elegir el modelo de un contrato



Escribe la operación

En una línea: qué se entrega, a quién y a cambio de qué.



Clasifícala

Compraventa, arrendamiento de cosas o prestación de servicios.



Anota la norma

La de la ficha del documento 3: arts. 1445, 1543 o 1544 del Código Civil.



Abre el modelo

Comprueba que sus campos se corresponden con los datos de la operación.

CLAVE

Comprueba: la operación del EQ01 queda clasificada como **prestación de servicios**, con su norma y sin cláusulas de compraventa ni de alquiler.

🙋 PREGUNTA PARA LA CLASE

Vértice necesita una fotocopiadora durante **seis meses** y paga una cuota por usarla. ¿Qué modelo elige?

A Compraventa (art. 1445)

B Arrendamiento de cosas (art. 1543)

C Prestación de servicios (art. 1544)

✔ Se entrega el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto: arrendamiento de cosas. El mantenimiento del EQ01, en cambio, es prestación de servicios (actividad 4).

Propuesta frente a modelo E04

DATO	PROPUESTA (DOC. 4)	MODELO E04 (DOC. 5)	¿COINCIDE?
Proveedor	Mantenimientos Cántaro	(vacío)	No: completar
Servicio	Una revisión preventiva al mes y atención de incidencias	«todo»	No: objeto sin determinar
Precio	60,00 € al mes, 12 meses, neto antes de impuestos	600 euros anuales	No: 720,00 €
Firma	—	«cualquier empleado»	No: firma Nora
Anexo	—	Condiciones técnicas (sin adjuntar)	No: adjuntar el anexo A

Propuesta: equipo EQ01; duración, 12 meses desde el jueves 1 de abril de 2027; consumibles excluidos. Se copia cada dato de su origen, sin corregir el original, y se anota quién ha hecho el cotejo y la fecha.

CLAVE

En tu sector. Comercio: compraventas con proveedores, cotejando pedido, albarán y factura antes de pagar. Limpieza: prestación de servicios con los alcances (horas, zonas, productos) en un anexo.

El total sale de multiplicar

60,00 € × 12 meses = 720,00 €

Total que dice el modelo E04	600 euros anuales	**600,00 €**
Diferencia (dos mensualidades)	720,00 − 600,00	**120,00 €**
Margen de la partida interna con el modelo	750,00 − 600,00	**150,00 €**
Margen real de la partida	750,00 − 720,00	**30,00 €**

Cotejo de tres documentos: el pedido P01 pide diez carpetas a 2,00 € (20,00 €); el albarán A01 de Papelería Quejigo recoge ocho (16,00 €); la factura F01 cobra diez (20,00 €). Faltan dos unidades (4,00 €): se anota la diferencia y se pide revisión a quien factura, sin alterar ningún documento.

CLAVE

Una mala cifra no ahorra: **oculta un gasto**. Hugo tiene 750,00 € netos al año reservados para el mantenimiento del escáner.

5.3 · DOCUMENTO 6

El anexo A del contrato E04

Un anexo completa el contrato y forma parte de él. Se cita en el cuerpo: «Anexo A, v01, de 03/03/2027».

APARTADO	CONTENIDO
Equipo	EQ01, escáner de documentos con etiqueta de inventario EQ01
Visita	Una revisión preventiva al mes, en horario de oficina
Incidencias	Respuesta en un máximo de 2 días hábiles desde el aviso
Excluido	Consumibles y piezas de desgaste

Los datos de las partes se copian de documentos, no de mensajes. Si falta uno, como el NIF de Cántaro, se anota «pendiente» y se pide a Berto: no se inventa.

CLAVE

Un anexo se identifica con **título, versión y fecha**, se cita en el cuerpo y se firma o pagina con el contrato. Citado y no adjunto es una laguna: no se sabe qué se acordó.

Cada cláusula, una sola cosa

Cinco cláusulas esenciales

Objeto, precio, plazo, obligaciones de cada parte y terminación, fijados con precisión.

Sentido literal

Si los términos son claros, se está al sentido literal de las cláusulas (CC, art. 1281).

Cláusula oscura

Su interpretación no debe favorecer a la parte que ocasionó la oscuridad (art. 1288).

Quién revisa

Hugo, importes y plazos; Nora, facultades y cláusulas; Mateo, que cada dato coincide con su fuente.

CLAVE

Frases cortas y sin «todo», «etc.» ni «lo necesario». La terminación no se deja en «cualquiera puede resolver»: se fijan la causa, el aviso, el plazo y qué se paga.

La cláusula de precio, antes y después

VERSIÓN	TEXTO
Modelo E04	«El precio del servicio es de 600 euros anuales.»
Corregida	«El precio es de 60,00 € al mes durante 12 meses, importe neto antes de impuestos, que suman 720,00 € netos al año. Los consumibles no están incluidos.»

La versión corregida da mensualidad y total, aclara que es neto y excluye los consumibles.

CLAVE

El total **sale siempre de multiplicar**: 60,00 × 12 = 720,00 €. Así cualquiera puede comprobarlo.

5.4 · DOCUMENTO 8

Las cláusulas del E04 tras la revisión

CLÁUSULA	TEXTO PROPUESTO
Objeto	Mantenimiento preventivo del escáner EQ01 con una revisión al mes
Plazo	12 meses: del jueves 1/04/2027 al viernes 31/03/2028
Obligaciones	El proveedor registra cada intervención; Vértice facilita el acceso al equipo
Terminación	Por incumplimiento grave no corregido en 15 días desde el aviso escrito; se pagan las cuotas ya devengadas

El anexo A, v01, se adjunta y se cita en la cláusula de objeto: incidencias atendidas en un máximo de 2 días hábiles; consumibles excluidos.

CLAVE

«Lo antes posible» no se puede comprobar; **«en un máximo de 2 días hábiles desde el aviso»**, sí (actividad 12).

🙋 PREGUNTA PARA LA CLASE

El modelo de Álamo indica **500 euros** de total por un servicio de 45,00 € al mes durante 10 meses. ¿Qué total neto debe decir el contrato?

A 500,00 €

B 450,00 €

C 540,00 €

✔ 45,00 × 10 = 450,00 €: el modelo dice 50,00 € de más. Con 12 meses (variante) serían 540,00 € (Práctica P05).

Qué prueba cada forma de firma

FORMA DE FIRMA	IDENTIFICA AL FIRMANTE	DETECTA CAMBIOS POSTERIORES
Imagen de firma pegada	No, por sí sola	No, por sí sola
Firma electrónica avanzada	Sí	Sí
Firma electrónica cualificada	Sí	Sí, con efecto de firma manuscrita

La norma dice. Reglamento (UE) n.º 910/2014 (eIDAS), de 23 de julio de 2014, arts. 25 y 26: no se negarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba a una firma electrónica por el mero hecho de serlo; la cualificada tiene un efecto jurídico equivalente al de la manuscrita; la avanzada está vinculada al firmante, lo identifica, se crea con datos bajo su control exclusivo y detecta cualquier modificación. Consulta la versión vigente.

CLAVE

Una imagen de firma es solo una imagen: **cualquiera puede copiarla**. Nora firma el E04 con firma electrónica cualificada.

Una sola versión suscrita, bien guardada



Control de firmantes

Quién firma, con qué facultades y con qué medio; fecha y hora; y que el documento firmado es el acordado: mismo texto, precio y anexos.



La versión suscrita

UD05_P05_contrato_v01 es el borrador; la v03, la suscrita. La firmada se guarda cerrada; las anteriores, archivadas con una nota de por qué se sustituyeron.



Permisos mínimos (doc. 10)

Nora y Mateo, leer y archivar; Hugo, solo leer (importes y plazos); nadie más. Se anota quién guarda, dónde y desde cuándo.



Datos y conservación

Integridad y confidencialidad (RGPD, art. 5.1.f). Código de Comercio, art. 30.1: seis años desde el último asiento, salvo otras normas; el plazo no es universal.

CLAVE

La confidencialidad protege el contenido del contrato, **no oculta a las partes**: los nombres de quienes contratan figuran siempre.

CASO RESUELTO · PASO A PASO

El contrato de mantenimiento del escáner EQ01



Hugo, Mateo y Nora

Miércoles 3 de marzo de 2027. Propuesta de 60,00 € al mes durante 12 meses; modelo E04 con «600 euros anuales», servicio «todo», firma de «cualquier empleado» y anexo A sin adjuntar. Caso ficticio.

1. **El importe anual neto.** Hugo lo calcula con la operación a la vista: 60,00 × 12 = 720,00 €; el modelo dice 600,00; diferencia, 120,00 €.

2. **Partes, representación, equipo y alcance.** Por Vértice firma Nora, administradora única; por Cántaro, quien acredite su cargo (Berto debe enviarlo con la denominación social y el NIF). Objeto: mantenimiento preventivo del EQ01, una revisión al mes e incidencias en 2 días hábiles; del jueves 1/04/2027 al viernes 31/03/2028; consumibles excluidos; anexo A, v01, adjunto y citado.

3. **Obligaciones y terminación.** El proveedor registra cada intervención; Vértice facilita el acceso y comunica las incidencias por escrito; terminación por incumplimiento grave no corregido en 15 días desde el aviso escrito, pagando las cuotas devengadas.

4. **Firma y custodia.** Nora firma con firma electrónica cualificada. Mateo guarda la v03 y el anexo A en «04 Contratos» (Nora y Mateo, leer y archivar; Hugo, solo leer) y anota quién custodia y desde cuándo. Los borradores v01 y v02, a «99 Archivo» con su nota.

✔ Contrato con precio coherente (**60,00 € al mes, 720,00 € netos al año**), anexo identificado, firmante con facultades acreditadas y versión firmada custodiada con sus anexos.

OJO PROFESIONAL

La ficha de control del contrato E04

Preparada por Mateo el 03/03/2027 a las 18:20. Cinco de las siete filas contienen un error.

N.º	CAMPO	CONTENIDO
1	Estado y control	APROBADO; fuente: sin identificar; comprobación: no registrada
2	Partes	Proveedor: (vacío). Cliente: Vértice, NIF ficticio B12345674
3	Objeto	Mantenimiento preventivo del escáner EQ01: una revisión al mes
4	Precio mensual	60,00 €/mes durante 12 meses, neto antes de impuestos
5	Total anual	600,00 €/año
6	Anexo A	Citado en la cláusula de objeto; no adjunto
7	Firma	Mateo, con poder solo para presentar escritos ante las Administraciones

CLAVE

Errores en las filas **1, 2, 5, 6 y 7**: aprobado sin fuente ni comprobación, proveedor vacío, total que no sale de 60,00 × 12, anexo sin adjuntar y firmante sin facultades. Las filas 3 y 4 están bien.

EXPEDIENTE EN REGLA · PASO 5

Contrato revisado, anexos y control de firma

En «04 Contratos», dentro de «00 Expediente en regla», el archivo UD05_P05_expediente_v01 con cinco partes:

1

Contrato y anexo

El contrato E04 en su versión suscrita (UD05_P05_contrato_v03) y el anexo A.

2

Ficha de cotejo

Propuesta, presupuesto y modelo, fila a fila: el total sale de 60,00 € × 12 = 720,00 €.

3

Firma y custodia

El control de firmantes (firma Nora) y el registro de custodia con los permisos.

CLAVE

Comprueba tu expediente: **precio coherente con el total**; anexo citado y adjunto; firmante con facultades acreditadas; una sola versión suscrita custodiada con sus anexos.

APRENDE CON LA IA

La respuesta que recibió Mateo

Mateo preguntó a un asistente de IA si podía pegar su firma escaneada en el E04 y dejar que firmara quien estuviera en la oficina. Pulsa cada tarjeta.

«La firma escaneada vale como una cualificada»

BULO

Una imagen no identifica al firmante ni detecta cambios. La cualificada equivale a la manuscrita (eIDAS, art. 25).

«Cualquier empleado compromete a la sociedad»

BULO

Sin autorización, nulo salvo ratificación (CC, art. 1259). Firma Nora.

«Vale una cláusula que no diga cuánto se paga»

BULO

Hacen falta objeto cierto, causa (art. 1261) y precio cierto.

«Guárdalo en el escritorio de quien firmó»

BULO

Versión suscrita cerrada, con sus anexos, en «04 Contratos» y con permisos mínimos.

REPASO

Ideas clave

- Un contrato exige consentimiento, objeto cierto y causa (CC, art. 1261) y quien firma debe tener facultades.
- Firmar por otro sin autorización: nulo salvo ratificación antes de que la otra parte lo revoque (art. 1259).
- Cada dato se copia de su origen y se coteja: el E04 falla en proveedor, servicio, precio, firma y anexo.
- Un anexo se identifica (título, versión y fecha), se cita y se adjunta: «Anexo A, v01, de 03/03/2027».
- Firma cualificada, no imagen de firma; una sola versión suscrita, cerrada y con sus anexos.
- En Vértice firma Nora, administradora única (LSC, art. 233.2.a); el poder de Mateo solo sirve para presentar escritos ante las Administraciones.
- Comprar es compraventa (art. 1445); alquilar, arrendamiento de cosas (art. 1543); mantener, prestación de servicios (art. 1544).
- El total sale de multiplicar: 60,00 × 12 = 720,00 €, no 600,00; Álamo, 45,00 × 10 = 450,00 €, no 500.
- Cláusulas claras y comprobables: sin «todo», «etc.» ni «lo antes posible»; la oscura no favorece a quien la causó (art. 1288).



¡Ahora te toca a ti!

Repasa, practica y comprueba lo que has aprendido.

📝 **Resumen**

✅ **Test**

👆 **Interactivos**

Libro, presentaciones, resúmenes y tests gratis en **josesande.com**