

## Introducción

El 1 de junio de 2026 entró en vigor el Decreto-Ley Federal n.º 25 de 2025 (el “Nuevo Código Civil”), que sustituye al Código Civil de 1985. Las reformas introducidas son de calado para los actores del sector de la construcción en los Emiratos Árabes Unidos (“EAU”), ya que afectan al régimen de indemnizaciones pactadas en los contratos. En este artículo analizamos las dimensiones de la reforma, ofreciendo una visión también de sus implicaciones prácticas.

## ¿Cómo cambia el Nuevo Código Civil la ejecución de los daños y perjuicios en los contratos de construcción de los EAU?

Las cláusulas de daños y perjuicios (liquidated damages) son la pieza angular de los contratos de construcción en los EAU: ofrecen a los promotores un mecanismo para obtener compensación por retrasos sin necesidad de acreditar el perjuicio real, y proporcionan visibilidad a los contratistas sobre su máxima exposición.

Bajo la Ley Federal n.º 5 de 1985 («Código Civil de 1985»), esa visibilidad o certeza siempre ha estado matizada por la amplia facultad discrecional del tribunal reconocida en el artículo 390(2) para ajustar la indemnización pactada con el fin de ajustarla al daño real o sufrido.

## La situación actual: el artículo 390 del Código Civil de 1985

El artículo 390(1) del Código Civil de 1985 permite a las partes fijar de antemano el importe de la indemnización en caso de incumplimiento. El artículo 390(2) confiere al tribunal una facultad imperativa de intervención, con lo que el juez puede modificar dicho acuerdo para igualar la indemnización al perjuicio real sufrido. Cualquier pacto en contrario es nulo.

Dos características del artículo 390(2) revisten especial importancia:

- La facultad es imperativa: las partes no pueden excluirla ni limitarla, y cualquier cláusula que pretenda hacerlo es nula.
- El lenguaje es amplio: el tribunal puede intervenir «en todos los casos» para hacer que la indemnización sea igual al perjuicio, concediéndole una discreción general para ajustar la indemnización pactada.

En la práctica, los tribunales han respetado generalmente el acuerdo de las partes, interviniendo solo cuando existe una desproporción manifiesta. No obstante, la amplitud del artículo 390(2) siempre ha causado cierta incertidumbre, especialmente en relación con las penalizaciones impuestas por infracciones cuando no se ha producido un perjuicio cuantificable.

**El artículo 340 del Nuevo Código Civil:****codificación de los motivos de intervención judicial**

El artículo 340 del Nuevo Código Civil mantiene el derecho de las partes a pactar previamente la indemnización, pero reestructura la facultad de intervención del tribunal. La amplia discrecionalidad abierta del artículo 390(2) es sustituida por un marco expreso y limitado que establece las circunstancias específicas en las que el tribunal puede actuar.

**Revisión a la baja (artículos 340(2) y 340(3)):**

El tribunal podrá reducir la indemnización pactada en tres supuestos:

- Cuando el deudor acredite que el importe acordado era exagerado.
- Cuando el deudor acredite que la obligación principal ha sido parcialmente cumplida, de modo que la indemnización supera el perjuicio efectivamente sufrido.
- Cuando el acreedor haya contribuido por su propia acción dolosa a la producción o agravamiento del daño. Además, el tribunal podrá denegar la indemnización en su totalidad cuando la culpa del acreedor supere significativamente la del deudor.

**Revisión al alza (artículo 340(4)):**

Un acreedor podrá reclamar un importe superior a la indemnización pactada, pero solo cuando acredite que el deudor incurrió en dolo o negligencia grave. Esto representa un cambio sustancial respecto al artículo

390(2), que no imponía limitación expresa a los motivos de revisión al alza.

**Conclusión**

Una cláusula claramente penal, sin conexión racional con ningún perjuicio concebible, podrá caracterizarse ahora más fácilmente como «exagerada» en el sentido del artículo 340(2).

Esto puede tener implicaciones particulares para penalizaciones impuestas en los contratos de construcción. Los promotores deberían documentar la justificación de tales penalizaciones y, en la medida de lo posible, vincularlas a costes identificables.

Para los contratos de construcción —ya sean de base FIDIC este desarrollo es significativo.

El efecto global es reforzar la libertad contractual de las partes al tiempo que se preserva la facultad del tribunal para corregir injusticias. Una parte que solicite el ajuste deberá acreditar supuestos específicos, en lugar de ampararse en la discreción general del tribunal.

Las empresas del sector deberán revisar las cláusulas existentes para asegurarse que las penalizaciones e indemnizaciones están justificadas y que existe un proceso por el que se pueden documentar.

-----  
*Para más información pueden ponerse en contacto con:*

[andres.ring@schlueter-graf.com](mailto:andres.ring@schlueter-graf.com)

[jove@schlueter-graf.com](mailto:jove@schlueter-graf.com)

**SCHLÜTER GRAF Legal Consultants LLC**

A7 Building, Offices 304-306, Dubai Digital Park

P.O. Box 29337, Dubai, United Arab Emirates

Tel: +971 / 4 / 431 3060

Fax: +971 / 4 / 431 3050

Andres Ring, Partner ([andres.ring@schlueter-graf.com](mailto:andres.ring@schlueter-graf.com))

Albert Jové Head of Spanish Desk, Abogado (España), Legal Consultant (Dubai/VAE) ([jove@schlueter-graf.com](mailto:jove@schlueter-graf.com))