

**Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª),  
de 16 de septiembre [ROJ: STS 4159/2014]**

**EL INCUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA FORMAL DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA,  
COMO CAUSA DE RESOLUCIÓN EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

1. La sentencia del Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3.ª) el 21 de febrero de 2012 (en el rollo de apelación n.º 449/221), la casa y anula en su integridad, confirmando en su lugar la dictada en la instancia por el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valladolid, el 31 de mayo de 2011, que desestimó la demanda, absolviendo a los codemandados de las pretensiones deducidas en su contra, con imposición de costas. En la demanda se interesaba la resolución de un contrato de compraventa de una plaza de garaje, por el incumplimiento, por parte de los vendedores, de la obligación de otorgar la oportuna escritura pública de venta.

El contrato de compraventa se había plasmado en un documento privado (en realidad en dos, aunque ello carece de relevancia práctica a los efectos que nos ocupan). El comprador había pagado ya el precio (y el IVA correspondiente) y los vendedores habían transmitido la posesión del inmueble, mediante la entrega de las llaves de la plaza de garaje, constando expresamente en el contrato la toma de posesión por parte del comprador. Se había producido, pues, la transmisión de la propiedad del inmueble desde ese instante al comprador, al concurrir el título y modo. Para la consumación completa del contrato, solo restaba el cumplimiento de la obligación de elevarlo a escritura pública, prevista en el contrato en los siguientes términos (cláusulas quinta y novena): «Comprometiéndose a concurrir al otorgamiento de la correspondiente escritura ante notario en el plazo en el que sea requerido por el promotor, siendo condición indispensable para la firma de las escrituras de compraventa el haber abonado todas las cantidades acordadas (...). El presente contrato será elevado a escritura pública conforme señala el artículo 1.280.1.º C.c. ante el notario con residencia en Valladolid que el vendedor designe, ello por expresa facultad que el comprador concede a aquel. Dicha escritura pública de compraventa se otorgará únicamente a favor de los comparecientes o de las personas físicas o jurídicas que aquellos designen. En caso de que todavía existiesen cantidades pendientes por abonar, se incluirá en la escritura una condición resolutoria que garantice el pago de las cantidades aplazadas».

El comprador formuló demanda contra los vendedores (integrantes de una comunidad de bienes), porque éstos no habían otorgado la escritura pública de venta, a pesar de los requerimientos que les había efectuado con tal fin.

El Juzgado de primera instancia desestimó la demanda. Por contra, la Audiencia Provincial de Valladolid, revocando la sentencia de instancia, dictó otra por la que estimó la demanda, apoyándose en una doctrina consolidada por la propia Audiencia Provincial en reiteradas sentencias [cita, al menos, tres sentencias, de 5 de julio y de 25 marzo de 2011 (Sección 1.ª) y de 13 de septiembre de 2011 (Sección 3.ª)], y declaró la resolución del contrato, sobre la base de que el cumplimiento del contrato no puede quedar al arbitrio de una sola de las partes y que existía el compromiso expreso para la elevación inmediata a público del documento privado.

Los vendedores interpusieron recurso de casación, en interés casacional, que se articuló en un único motivo: infracción de lo dispuesto en los artículos 1.278, 1.279, 1.280 y 1.450 del Código civil y vulneración de la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, citando las SSTS 130/2007, de 5 de febrero de 2007 y 714/1999, de 29 de julio de 1999.

2. La cuestión de fondo planteada en el caso enjuiciado consiste en determinar si el incumplimiento de la obligación de elevar a escritura pública el contrato de compraventa de un inmueble, plasmando en documento privado, puede ser causa de resolución contractual al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código civil. La solución debe partir de la interpretación sistemática de los artículos 1.279 y 1.280 del Código civil (aparentemente contradictorios con el principio de libertad de forma consagrado en el artículo 1.278 del Código civil).

Por ello, la Sala reproduce dos presupuestos jurídicos, que había fijado al interpretar sistemáticamente esos dos preceptos en las dos sentencias ya indicadas [SSTS 130/2007, de 5 de febrero de 2007, y 714/1999, de 29 de julio de 1999]. El primero es que, contrariamente a los casos en que nuestro Código civil otorga a la forma del contrato un carácter solemne como presupuesto de su validez y de eficacia, la exigencia formal del artículo 1.280 en relación a que ciertos contratos, entre ellos, los que tienen por objeto la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles (número primero del citado artículo), de que consten en documento público no puede ser entendida como una referencia normativa pertinente al presupuesto de validez y eficacia del contrato celebrado, esto es, que incumplida dicha finalidad el contrato resulte inexistente por las partes o carente de eficacia alguna; pues el propio artículo 1.279, como proyección del principio espiritualista, parte de la propia validez y eficacia estructural de los contratos enumerados en el artículo 1.280 del Código civil que no constan en escritura pública, al disponer que los contratantes pueden compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y los demás requisitos necesarios para su validez.

El segundo argumento, al hilo de lo expuesto, es que la exigencia de esta finalidad incide, en consecuencia, en el plano del reforzamiento de la eficacia contractual del contrato, pues con su cumplimiento el contrato resulta eficaz frente a terceros.

Por ende, la Sala llega a la conclusión práctica de que, conforme al principio de la autonomía de la voluntad, si las partes quieren otorgar a esa exigencia formal un valor determinante, ya para la propia validez del contrato, ya para su eficacia, esta condición esencial debe figurar inequívocamente en el contenido contractual pactado por las partes, pues, de otra forma, carecería de la relevancia requerida a estos efectos.

Además, esta tesis se halla respaldada, sistemáticamente, por el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos, que la reciente doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil, con referencia al Derecho Contractual Europeo y a los principales textos de armonización en este contexto, ha reforzado destacando su función de principio general del Derecho [SSTS 827/2012, de 15 de enero de 2013, y 333/2014, de 30 de junio de 2014].

3. La aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta al caso de enjuiciamiento, la hace descansar la Sala en tres últimas precisiones (apartado 3 del fundamento de derecho segundo), a saber:

En primer lugar, que de la interpretación del contrato celebrado se infiere, sin dificultad, que la meritada exigencia formal no viene revestida de carácter esencial, ni para la propia validez del contrato ni para el curso de su propia eficacia contractual; resultando, por el contrario, su configuración genérica conforme al marco descrito del artículo 1.280.1 del Código civil (estipulación novena). Por tanto, de conformidad a los principios de autonomía privada y libertad de pacto (ex art. 1.255 Código civil), será la voluntad de las partes la que otorgue a la exigencia de elevación a público del contrato carácter esencial (*ad solemnitatem*) o no (*ad probationem*); constituyendo el incumplimiento de dicha exigencia, solo en el primer caso, causa de resolución contractual (ex artículo 1.124 Código civil).

En segundo lugar, y atinente al plano de la realidad del contrato, este quedó perfeccionado y ejecutado en sus principales obligaciones, pues resulta indiscutido en este caso que en el mismo concurren todos los elementos esenciales para su validez, que se llevó a efecto la entrega de la cosa, mediante la entrega de llaves de la plaza de garaje (estipulación primera) y que se realizó el pago del precio pactado (estipulación primera).

Y, por último, la Sala destaca el hecho crucial de que, pese al tiempo transcurrido, cinco años, ninguna de las partes hubiera utilizado el cauce adecuado previsto para el cumplimiento de esta exigencia formal, esto es, compelerse en vía judicial para que se procediera al otorgamiento de la expresada escritura pública (ex art. 1.279 Código civil).

Óscar A. BARBERO GARCÍA  
Abogado. Profesor asociado de Derecho Civil  
Universidad de Salamanca  
[oabarber@usal.es](mailto:oabarber@usal.es)