



## PUBLICACIONES

LEGALIUM CANO & LUICKHARDT S.L

## REGULACIÓN JURÍDICA

### ▪ CÓDIGO CIVIL:

- **Artículo 1278.** Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.
- **Artículo 1280.** Deberán constar en documento público:
  - 1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
  - (...).
- **Artículo 1462.** *Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.*  
*Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.*
- **Artículo 1963.** *Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años.*  
*Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción.*

## CLAVES JURISPRUDENCIALES

- A).- Los contratos serán obligatorios para las partes siempre y cuando en ellos concurran los requisitos esenciales para su validez, contratos que obligatoriamente deberán reflejarse en documento público, esto es en escritura pública otorgada ante Notario, cuando conllevan la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- B).- Las acciones reales sobre tales bienes inmuebles prescriban a los 30 años.
- C).- Es esencial que hayan prescrito las pretensiones de cumplimiento del contrato, porque si no, a través de la solicitud de otorgamiento de escritura pública, lo que se pretende es lograr el cumplimiento de un contrato cuando ya estaban prescritas las acciones para exigirlo.
- D).- Elevar un documento privado a escritura pública es una facultad imprescriptible de las partes, no una obligación.

E).- Que elevar a público un contrato privado no tenga fijado un plazo de prescripción, no implica que pueda ejercitarse de forma ilimitada en cualquier circunstancia y con cualquier propósito.

F).- Con independencia del tiempo transcurrido desde el otorgamiento del documento privado, para admitir el ejercicio de la facultad de elevarlo a público hay que tener en cuenta otros datos:

- No se puede elevar a público un contrato celebrado en documento privado cuando el contrato no se ha cumplido y las pretensiones dirigidas al ejercicio de los derechos relativos al cumplimiento de sus prestaciones hayan prescrito. En tal caso, mediante la elevación a público se estaría otorgando eficacia a unas obligaciones que ya no son exigibles.
- El cumplimiento íntegro de un contrato otorgado en documento privado no excluye que exista un interés legítimo en elevarlo a documento público, dados los efectos reforzados que el ordenamiento atribuye a la forma pública, de acuerdo con el principio constitucional de seguridad jurídica.
- No es exigible la elevación a público de un contrato celebrado en documento privado cuando, contra la realidad fáctica y jurídica, se persigue modificar los derechos adquiridos y consolidados de forma inatacable por terceros procedentes de hechos, actos y negocios realizados con posterioridad al cumplimiento de dicho contrato.

### CARÁCTERÍSTICAS PARA LA ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

#### DOCUMENTOS PRIVADOS

→ Solicitud por las partes, es decir, los contratantes o sus herederos.

→ Declaración de voluntad emitida por quienes intervinieron como parte en el contrato o, caso de haber fallecido, por sus herederos testamentarios o abintestato (cfr. Art. 1257 Cc).

→ En defecto de acuerdo entre los otorgantes, podrán éstos demandar judicialmente la elevación a forma pública y la ejecución de la sentencia que ordene emitir tal declaración de voluntad (art. 708 LEC), dirigiendo también la demanda contra quienes fueron parte en el contrato o sus herederos.

#### **Ante el Notario:**

→ En las escrituras de contratos que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan, a título oneroso el dominio, y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, se deberán identificar la forma de pago cuando la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente:

-si el precio se recibió con anterioridad (especificando en este caso la fecha o fechas en que se realizó y el medio de pago empleado en cada una de ellas) o en el momento del otorgamiento de la escritura.

-su cuantía.

-si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria.

- El notario debe dar testimonio de los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago que exhiban los otorgantes.
- Si los otorgantes no pueden acompañar los documentos acreditativos del medio de pago, el notario debe preguntar las causas por las que no se aportan los documentos justificativos de pago junto con las fechas y los medios de pago empleados, haciendo constar en la escritura las manifestaciones de los otorgantes al respecto.
- Incorporación de la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportada por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la legislación de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aporta dicha declaración por el obligado a ello, el notario debe hacer constar esta circunstancia en la escritura y lo ha de comunicar al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado.

### LA PRESCRIPCIÓN

Dedica el **Código Civil** al instituto de la prescripción el Título XVIII del Libro IV dedicado a las obligaciones y contratos, en concreto los artículos 1930 a 1975 CC, pero con evidente falta de sistemática ya que la prescripción no es una institución exclusiva del derecho de obligaciones, sino que afecta a todo tipo de derechos, no sólo los de crédito.

#### Plazos:

- ✓ **Acciones reales** (reivindicatoria, confesoria, negatoria): prescriben a los **seis años** si se trata de **bienes muebles** y a los **30 años** si se trata de **bienes inmuebles** (arts. 1962 y 1963 Cc), salvo que la persona contra la que se dirige la acción no ha ganado antes la titularidad del derecho por usucapión, computándose el plazo desde la pérdida de la posesión (art. 1962).
- ✓ **Acciones personales:** prescriben a los **5 años** (art. 1964 Cc), salvo que otra cosa se disponga, por tanto es éste el plazo general supletorio de los derechos de crédito, que prescriben, salvo que la norma establezca un plazo específico.

### JURISPRUDENCIA

#### ❖ SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.

Compraventa dependiente de operaciones particionales. Validez y momento de la perfección.  
Inexistencia prescripción. Fijación plazo.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

Declara la Sala no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el actor contra sentencia dictada por la AP que confirmó la desestimatoria de instancia y declaró la prescripción de la acción ejercitada.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

Contrato de cesión de derechos. Facultad del cesionario de pedir la elevación a escritura pública de contrato privado en el que no ha sido parte.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

Compraventa. Resolución. Subrogación en el préstamo hipotecario.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

Compraventa de inmueble. Otorgamiento de escritura pública.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

Compraventa. Resolución. Falta de entrega.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

El TS acuerda no haber lugar al rec. de casación confirmando la sentencia impugnada que declaraba la extinción del derecho de superficie cedido a favor de la demandada.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

El TS rechaza los rec. por infracción procesal y de casación interpuestos por los vendedores demandados contra la sentencia de la AP que les condenó a elevar a escritura pública el documento privado de compraventa de una parcela suscrito con una promotora.

❖ **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.**

El TS declara no haber lugar al rec. de casación confirmando la sentencia impugnada que declaraba el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato privado de compraventa y en consecuencia condenaba a la demandada a otorgar escritura pública de compraventa a favor de la actora respecto de las fincas registrales objeto de litigio.

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LUGO.**

Compraventa. Elevación a documento público. Prescripción. Determina la AP que está sometido a plazo de prescripción siempre que se haya cumplido con la entrega del objeto.

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID.**

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CANTABRIA.**

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LA CORUÑA.**

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA.**

Demandada a elevar a público otorgando la correspondiente escritura, el documento privado.

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE OVIEDO.**

Elevar el importe de la cantidad a la que se le condena.

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA.**

Compraventa inmobiliaria. Elevación a escritura pública.

❖ **SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ORENSE.**

Resolución de contratos.

