

DR 07 51

Examen doctrinal y legal de los artículos 1278, 1279 y 1280 del Código Civil. Asignatura Derecho Civil I, Carrera de Derecho, autor Jesús María Álvarez Carvallo. El Código Civil Español, inspirado en una dirección consensualista que arranca del ordenamiento de Alcalá, prescribe literalmente en el artículo 1278 que 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.

Y con esta terminante declaración es congruente lo dispuesto en el artículo inmediatamente siguiente, que reza literalmente, si la ley exigir el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivo las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma, desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez. Pero en cambio, el artículo siguiente, inmediato, ensombrece una regulación hasta ese momento clara, cuando dispone campanudamente. Deberán constar en documento público, primero, los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

Segundo, los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero. Tercero, las capitulaciones matrimoniales y la constitución y aumento de dote, siempre que se intente hacerlos valer contra terceras personas. Cuarto, la cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.

Quinto, el poder para contratar matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio, el poder para administrar bienes y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública o haya de perjudicar a tercero. Sexto, la cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública. También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno o de los dos contratantes exceda de 1.500 pesetas.

La proximidad de este artículo 1.280 al artículo 1.279, menospreciando la declaración contenida en el artículo 1.278, ha hecho que parte de la doctrina civil y parte también de la jurisprudencia del Tribunal Supremo haya caído en ocasiones en la misma equivocación que algunos de nuestros alumnos nos han sometido en consulta escrita, a los que ya se ha contestado personalmente y que, generalizando, queremos también responder desde aquí. La que hemos llamado equivocación estriba en entender que una cosa es la validez de los contratos y otra la eficacia, y que si bien para la validez de los contratos bastan los requisitos concretos mencionados en el artículo 1.261 del Código Civil, consentimiento, objeto y causa, en cambio, para la eficacia haría falta inexcusablemente la forma. Es de señalar que esta posición tiene un mínimo fundamento de verdad para determinados contratos en los que la forma es constitutiva como requisito de existencia, pero nunca en términos generales para todos los contratos que se encuentran o pueden encontrar aludidos en el artículo 1.280. En este sentido,

es en el que encontramos extremadamente acertada la opinión de los anotadores españoles del ENECERUS, cuando comentan que la forma no es en principio requisito para la validez de los contratos en el derecho español.

Es, por otra parte, aún más llamativo en el que si se analiza la situación de aquellos contratos concretos en los que la forma es requisito esencial, se comprende inmediatamente que son casos aislados y concretos, y que por otra parte no son precisamente los que pese a la generalidad de los términos del artículo 1.280, más fácilmente se pueden encajar en su ámbito. Hagamos una simple enumeración de los mismos. Las donaciones de inmuebles, artículo 633 del Código Civil.

Las capitulaciones matrimoniales, artículo 1.321 del Código Civil. La infiteusis, artículo 1.628. La hipoteca, artículo 1.875. El contrato de compromiso o de sumisión a un arbitraje conforma su ley especial. El contrato de sociedad, cuando se aporten a ella bienes inmuebles, artículo 1.875. Manteniendo esta postura, es lícito entonces preguntarse cuál es la función propia del artículo 1.280. Para nosotros, y para parte de la doctrina civil española, es solamente una facilitación de los medios de puro eva, y a la luz de esta consideración se explica el puesto sistemático que ocupa dentro del capítulo, y al propio tiempo se puede aclarar cómo la doctrina que estima no ser susceptible la obligación aludida en el artículo 1.279 de cumplimiento específico forzoso, se encuentra también completamente equivocada.

En puridad de doctrina, con nuestro sistema positivo en la mano, no existe fundamento para estimar que la obligación de rellenar la forma no es susceptible de cumplimiento específico por actividad supletoria del juez, sino que ha de ser sustituida por una indemnización de daños y perjuicios por constituir un acto personalísimo. En este tema, es conveniente advertir que la jurisprudencia del Tribunal Supremo configura unánimemente y reiteradamente a la obligación de rellenar la forma como una obligación personalísima que no es susceptible de cumplimiento específico forzoso. Pero, pese a ello, no me asusta el mantener la postura aquí sostenida, pues un cambio de orientación siempre es posible, y ello se ha producido diversas veces, si bien con bastante retraso, respecto a las creaciones de la doctrina.

Para apoyar lo que aquí decimos, quiero recitar una sentencia y la doctrina que ella mantenía para compararla con otras más tardías, aunque exista alguna del mismo año, que ha subvertido totalmente la doctrina de la primera como no podía de ser menos. La sentencia del 17 de abril de 1897 declaró que si bien lo dispuesto en el artículo 1279 no obsta a la validez de los contratos, aun antes de otorgarse escritura pública, si cualquiera de los otorgantes invoca el precepto, deberá preceder tal otorgamiento a la prestación derivada del contrato. Esta aislada y paradójica sentencia ha sido, como ya hemos mencionado hace un momento, absolutamente abandonada en la orientación que representa y la línea constante que se mantiene de forma reiterada y uniforme por la jurisprudencia del Tríbulo Supremo, podemos condensarla en tres afirmaciones principales.

Primera, la eficacia de los contratos no depende de la forma sino de su validez. Segunda, el

artículo 1279 consigna una facultad y no una obligación a favor de ambos contratantes y, por lo tanto, el haber hecho uso de ella no enerva la posibilidad para exigir el cumplimiento del contrato. Tercera, las obligaciones derivadas de un contrato sujeto a forma por el artículo 1280 son susceptibles de cumplimiento voluntario aun antes de rellenarse aquella.

Como botón de muestra de la posición de la jurisprudencia, vamos a mencionar únicamente una de las sentencias aludidas, sea la de 2 de junio de 1969. Los hechos relevantes para enmarcar la doctrina que después sustenta son los siguientes. Don Felipe, propietario de dos fincas colindantes, vendió una de ellas a un ilustre colegio profesional para que éste construyera sobre la finca transformada en solar un edificio para su sede.

Construido el edificio, se abrieron en el mismo treinta huecos que están a una distancia de un metro treinta y cinco centímetros y un metro setenta y siete centímetros respectivamente. Y en las plantas sexta y séptima, más salientes, practicaron doce huecos más y una terraza que llega hasta el mismo linde de la propiedad adquirida. El antiguo propietario de las dos fincas, que se encuentra afectado por los huecos abiertos, insta en su demanda que se declare la no existencia de servidumbre de luces y vistas de la finca de su propiedad en favor del edificio construido por el ilustre colegio profesional.

El juez de primera instancia estimó la demanda presentada por Don Felipe y condenó al ilustre colegio profesional a cerrar los huecos. Apelada la sentencia, la audiencia territorial la revocó, estimando que en el documento de venta de la parcela sobre la que se había construido el edificio, estaba prevista la creación de la servidumbre de luces y vistas a favor del edificio. Interpuesto recurso de casación por varios motivos, el Tribunal Supremo lo estimó y dictó sentencia en la que sienta la doctrina siguiente al par que confirma la sentencia del juez de primera instancia.

Considerando que incontrovertido en autos, el hecho básico de que la parte demandada y recurrida ilustre colegio oficial de profesionales, tras de comprar al demandante y recurrente Don Felipe una parcela de terreno segregada de otra correspondiente al mismo, ha levantado en ella una edificación, en cuya parte posterior ha abierto 30 huecos que están a una distancia de la colindante de 1 metro 35 centímetros a 1 metro 77 centímetros, y asimismo que en las plantas sexta y séptima más salientes ha practicado 12 huecos y construido una terraza que se encuentra en el mismo punto de colindancia de la finca vecina sin guardar ninguna separación, no observándose por tanto la distancia mínima de 2 metros, establecida como norma legal de relación de vecindad por el artículo 582 del Código Civil, toda la cuestión debatida se limita a determinar si se ha constituido o no una servidumbre voluntaria de luces y vistas de cuyo contenido se nutre la modificación del régimen legal que es en lo que discrepan totalmente las partes litigantes y las sentencias de instancia, considerando que las servidumbres de cualquier clase que sean pueden adquirirse nuestro derecho en virtud de título, artículos 537 y 538 del Código Civil, entendiéndose por tal todo acto jurídico, bien sea oneroso o gratuito, intervivos o mortis causa, cuya forma ha de estar en relación con la naturaleza del acto, por lo que si se trata de un contrato será necesario el otorgamiento de escritura pública, aunque no en

concepto de requisito que afecte a su validez, artículo 1280 nº 1, en relación con los artículos 1278 y 1279.