



Los Contratos de Finalidad Traslativa

Capítulo 12 · Derecho Civil y Mercantil

La compraventa, la permuta y la donación son los grandes contratos traslativos del dominio en nuestro ordenamiento civil. Este capítulo los estudia en profundidad: su naturaleza, sus requisitos, las obligaciones que generan y las modalidades especiales que el legislador ha ido desarrollando a lo largo del tiempo. Una base imprescindible para comprender el tráfico jurídico patrimonial.

DERECHO CIVIL · CONTRATOS

CÓDIGO CIVIL · ARTS. 618–1.538

¿Por qué estudiar los contratos típicos?

Los particulares gozan de amplia autonomía de la voluntad para celebrar toda clase de contratos. Sin embargo, la práctica secular ha ido cristalizando ciertos «modelos» contractuales que el legislador ha recogido en los Códigos como **normas de carácter dispositivo**: solo rigen en defecto de pacto contrario entre las partes.

Función simplificadora

El contrato típico ahorra a las partes la necesidad de regular cada detalle: lo no pactado se integra automáticamente con la norma legal dispositiva correspondiente.

Seguridad jurídica

El régimen legal predeterminado resuelve lagunas contractuales y evita litigios innecesarios, generando confianza en el tráfico económico.

Contratos objeto de estudio

En este capítulo se abordan los tres grandes contratos de finalidad traslativa: **compraventa, permuta y donación**, todos ellos regulados en el Código Civil.

- ❏ Las normas de los contratos típicos son, en su mayor parte, **dispositivas**: las partes pueden modificarlas o excluirlas por acuerdo. Solo en algunos supuestos concretos son imperativas.



La Compraventa: Concepto y Naturaleza

El artículo **1.445 del Código Civil** define la compraventa como el contrato por el que «uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente». Es el contrato más frecuente de la vida diaria y el más estudiado en la teoría general de los contratos.

Caracteres de la Compraventa

La compraventa reúne una serie de caracteres que la definen y la distinguen de otras figuras contractuales. Conviene estudiarlos de forma ordenada:

Consensual

Se perfecciona por el mero consentimiento de las partes (art. 1.450 CC). No requiere entrega ni pago para quedar vinculadas. La entrega y el pago son *fase de ejecución*, no de perfección.

Bilateral

Produce obligaciones recíprocas para ambas partes: el vendedor debe entregar la cosa; el comprador, pagar el precio. Cada obligación actúa como causa de la otra (art. 1.445 CC).

Oneroso

Implica sacrificios recíprocos para comprador y vendedor. Existe equivalencia entre las prestaciones, a diferencia de la donación, que es gratuita.

Conmutativo / Aleatorio

Por regla general, el intercambio de prestaciones está determinado desde el inicio (conmutativo). Sin embargo, puede ser **aleatorio** en la compraventa de esperanza, donde el comprador paga aunque la cosa no llegue a existir.

Traslativo de dominio

Sirve de *título* para la transmisión de la propiedad (arts. 609 y 1.095 CC). La propiedad se transmite cuando se une el **título** (contrato) con el **modo** (tradición o entrega).

ⓘ ⚠ **Atención:** En nuestro Derecho rige el sistema de *título y modo* para la transmisión de la propiedad. La compraventa por sí sola no transmite la propiedad: es el título; la entrega o tradición es el modo.

Capacidad para Comprar y Vender: Las Prohibiciones

La regla general es que pueden comprar y vender **todas las personas con capacidad para contratar y obligarse** (art. 1.457 CC). Sin embargo, existen dos tipos de restricciones que conviene distinguir con claridad:

Art. 1.458 CC – Cónyuges

Tras la reforma de la Ley 11/1981, los cónyuges pueden venderse bienes recíprocamente **con independencia de su régimen económico matrimonial**. La prohibición anterior (solo separación de bienes) desapareció.

Art. 1.459 CC – Prohibiciones absolutas

Para evitar fraudes, se prohíbe adquirir por compra los bienes sobre los que se tiene influencia a:

- Tutores respecto de sus pupilos (y quienes ejerzan funciones de apoyo a personas con discapacidad, tras Ley 8/2021)
- Mandatarios y albaceas sobre los bienes que administran
- Funcionarios públicos sobre bienes confiados a su gestión
- Personal de la administración de justicia, abogados y procuradores sobre bienes en litigio

La infracción de estas prohibiciones determina la **nulidad radical** del contrato (art. 6.3 CC).

El Objeto de la Compraventa

Pueden ser objeto de compraventa toda clase de cosas: corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, presentes y futuras. Pero han de cumplir tres condiciones acumulativas (arts. 1.271 y 1.273 CC):

1

Comercio lícito

La cosa no puede estar fuera del comercio de los hombres (art. 1.271 CC). Quedan excluidas las herencias futuras, salvo los actos particionales entre vivos del art. 1.056 CC.

2

Existencia real o posible

Si la cosa ha perecido totalmente al contratar, el contrato queda sin efecto (art. 1.460 CC). Si solo perece en parte, el comprador puede desistir o adquirir la parte existente reduciendo el precio.

3

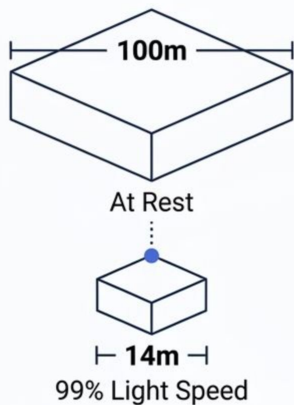
Determinada o determinable

No es precisa determinación actual: basta que la cosa pueda determinarse sin nuevo acuerdo entre las partes (art. 1.273 CC).

¿Qué ocurre cuando la cosa aún no existe? Las Cosas Futuras

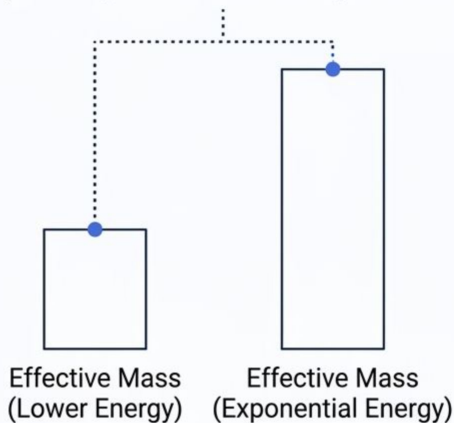
Cuando la cosa no tiene existencia real al contratar, pero previsiblemente la tendrá, la compraventa puede revestir dos modalidades distintas según la voluntad de las partes. La diferencia es esencial:

1) Compraventa de cosa esperada



Objetos físicamente se comprimen en su dirección de movimiento. Una nave espacial de 100m en reposo se reduce a solo 14m al 99% de la velocidad de la luz.

2) Compraventa de esperanza



Masa efectiva aumenta dramáticamente, requiriendo exponencialmente más energía para acelerar. Esto crea una barrera imposible.

La distinción es clave para determinar el riesgo que cada parte asume. En la compraventa de esperanza, el comprador asume el riesgo de que la cosa no llegue a existir: es el elemento aleatorio del contrato.

El Precio: Elemento Característico de la Compraventa

El precio es la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar al vendedor a cambio de la cosa. Su ausencia o ilicitud determina que no estemos ante una compraventa. Los requisitos del precio son tres:



Verdadero o real

Si no existe precio real, el contrato puede ser una donación encubierta (si reúne sus requisitos) o carecer de causa lícita, lo que provoca la inexistencia del contrato (art. 1.275 CC). El precio irrisorio se equipara al precio simulado.



Cierto o determinado

No hace falta que se fije exactamente al contratar: basta que sea determinable sin nuevo acuerdo. Puede fijarse por referencia a otra cosa cierta, por árbitro ajeno al contrato o por el precio de mercado en una fecha determinada (arts. 1.447 y 1.449 CC).



En dinero o signo representativo

El precio debe consistir en dinero o en cualquier signo que lo represente: cheques, letras de cambio, etc. (art. 1.445 en relación con el 1.170 CC). Si mediase solo entrega de cosas, estaríamos ante una permuta.

- ❏ Si el precio pactado supera el **precio legal fijado por la Administración**, el contrato será parcialmente nulo: el exceso no produce efectos, pero el resto del contrato puede subsistir.

Obligaciones del Vendedor: Panorama General

Una vez perfeccionado el contrato, el vendedor queda obligado por dos grandes obligaciones que el Código Civil regula con detalle:



Ambas obligaciones son consecuencia directa de la finalidad del contrato: transmitir al comprador la propiedad y el uso pacífico y útil de la cosa. El vendedor no cumple simplemente entregando la cosa: ha de garantizar que el comprador pueda disfrutarla sin perturbaciones jurídicas ni materiales.

La Entrega de la Cosa: ¿Qué comprende exactamente?

La obligación de entrega o **tradición** (arts. 1.462 y ss. CC) es la obligación principal del vendedor, pues sin ella no se produce la transmisión del dominio. Pero su contenido es más amplio de lo que a primera vista pudiera parecer:

→ La cosa principal y sus accesorios

La entrega comprende la cosa y todos sus accesorios, aunque no se hayan mencionado expresamente en el contrato (art. 1.097 CC).

→ Los frutos desde la perfección

Los frutos producidos desde el día de la perfección del contrato corresponden al comprador (arts. 1.095 y 1.468 CC).

→ Los títulos de pertenencia

El vendedor debe facilitar al comprador los títulos que acrediten su propiedad y los informes necesarios para hacer valer lo transmitido.

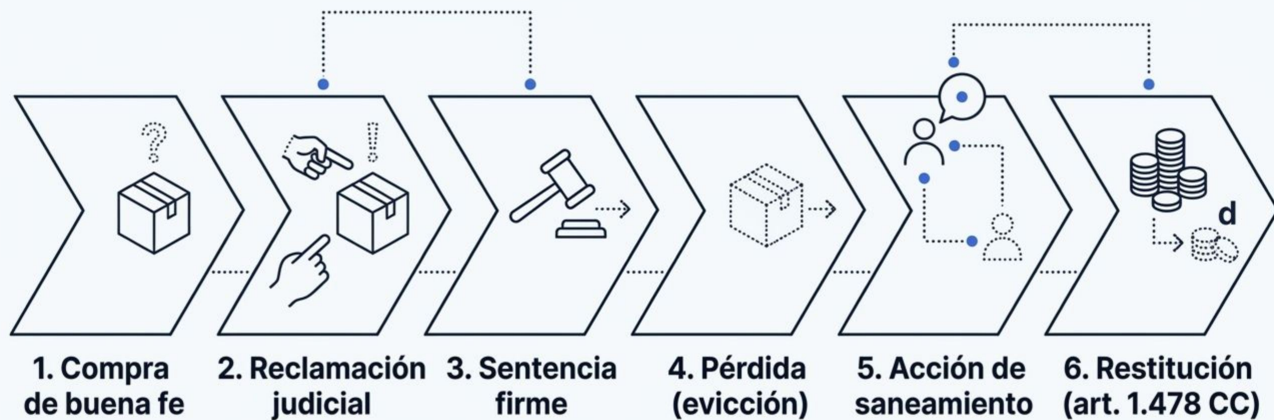
→ Inmuebles: cabida y calidad

Si el inmueble tiene mayor o inferior cabida o calidad a la expresada en el contrato, se aplican las reglas específicas de los arts. 1.469 a 1.471 CC. Las acciones prescriben a los **seis meses** desde la entrega (art. 1.472 CC).

 La **STS 744/2014, de 22 de diciembre**, declaró que el retraso superior a un año en la entrega de una vivienda por parte de la promotora, atribuido a la crisis inmobiliaria, no constituía fuerza mayor exoneradora de responsabilidad: el riesgo financiero de la promoción era previsible y propio del negocio emprendido.

El Saneamiento por Evicción

La **evicción** (del latín *evincere*, «vencer en juicio») se produce cuando un tercero, mediante sentencia judicial firme, priva al comprador de la cosa adquirida, total o parcialmente, por tener un derecho preferente sobre ella. El vendedor está obligado a responder de esta perturbación jurídica.



El saneamiento por evicción es un **elemento natural** del contrato: se presume aunque nada se haya pactado. Sin embargo, las partes pueden modificarlo o suprimirlo (art. 1.475 CC). El Código, no obstante, limita esta posibilidad: si el vendedor actuó de **mala fe**, es nulo todo pacto que le exima de responder (art. 1.476 CC). Y si el comprador renunció conociendo los riesgos, el vendedor solo debe restituir el precio de la cosa al tiempo de la evicción (art. 1.477 CC).

El Saneamiento por Vicios Ocultos

La obligación de saneamiento por vicios ocultos surge cuando la cosa vendida presenta defectos que la hacen impropia para su uso o que reducen significativamente ese uso, de tal modo que, de haberlos conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado menos (art. 1.484 CC).

¿Cuándo existe la garantía?

El vicio ha de ser **oculto** (no manifiesto ni visible), preexistente a la venta y de relevancia suficiente para afectar al uso. Se excluye si el comprador era un perito que debía conocerlos por su oficio.

Acciones del comprador

El comprador puede optar entre: (a) **Acción redhibitoria**: resolución del contrato con restitución del precio y gastos; (b) **Acción estimatoria** (*quantum minoris*): rebaja proporcional del precio. Si el vendedor actuó de mala fe, también procede indemnización de daños (art. 1.486 CC).

Plazo de ejercicio

La acción caduca a los **seis meses** desde la entrega de la cosa (art. 1.490 CC). Este breve plazo ha generado la doctrina jurisprudencial del *aliud pro alio*.

Animales (novedad Ley 17/2021)

La Ley 17/2021 añade el art. 1.484.2 CC: el vendedor de un animal responde por lesiones, enfermedades o alteraciones conductuales de origen anterior a la venta, si incumplió sus deberes de asistencia veterinaria. Los animales dejan de ser cosas y pasan a ser **seres sintientes** (art. 333 bis CC).

La Doctrina del *Aliud pro Alio*

Ante la brevedad del plazo de seis meses para el ejercicio de la acción por vicios ocultos, la jurisprudencia ha elaborado la doctrina del *aliud pro alio* («una cosa por otra»). Cuando el defecto es **tan grave que hace la cosa totalmente inhábil para su uso**, se entiende que lo entregado no es lo debido: el vendedor ha incumplido su obligación principal de entrega. En ese caso, el comprador puede ejercitar las acciones generales de incumplimiento contractual en el plazo de **cinco años** (art. 1.964 CC), en lugar de los seis meses del art. 1.490 CC.

Caso	Doctrina aplicada	Resolución
Relojes de marca conocida que resultaron ser falsificados (STS 6779/1996)	<i>Aliud pro alio</i> : lo entregado no era lo debido	Acción de incumplimiento en plazo de 5 años
Papel sin resistencia a la humedad, inútil para etiquetar botellas de vino (STS 7523/2005)	<i>Aliud pro alio</i> : la cosa no servía para su finalidad esencial	Acción de incumplimiento en plazo de 5 años
Vicio oculto en automóvil (avería en UCE de inyección + mayor kilometraje) (SAP Zaragoza 2017)	Vicios ocultos clásicos: defecto preexistente y oculto	Acción redhibitoria dentro del plazo de 6 meses

- ❏ La Ley 37/2003, del Ruido, equipara expresamente a vicio oculto el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica en inmuebles vendidos destinados a vivienda, uso hospitalario, educativo o cultural (disposición adicional quinta).

La Doble Venta: ¿Quién se queda con la cosa?

La separación entre **perfección** (acuerdo de voluntades) y **consumación** (entrega y pago) del contrato abre la posibilidad de que un mismo vendedor venda la misma cosa a dos compradores distintos. El artículo 1.473 CC resuelve el conflicto con reglas diferentes según la naturaleza de los bienes:



En todos los casos, la **buena fe** es un requisito imprescindible para adquirir la preferencia. El segundo comprador que conocía la venta previa no puede prevalecerse de su inscripción o posesión frente al primero.

Compraventas Especiales (I): Venta a Prueba y *Ad Gustum*

El artículo 1.453 CC contempla dos modalidades de compraventa condicionada que conviene distinguir con precisión:

Venta a prueba o ensayo

La compraventa está ya **perfeccionada**, pero queda supeditada a la comprobación de que la cosa reúne las cualidades necesarias para el uso previsto. La verificación es **objetiva**: no depende del libre arbitrio del comprador. Ejemplo: venta de maquinaria industrial sujeta a prueba de rendimiento.

En caso de desacuerdo, puede acudirse a un peritaje técnico.

Venta *ad gustum*

Aplicable a cosas que **es costumbre gustar o probar** antes de recibirlas (alimentos, vinos, etc.). Se deja al arbitrio subjetivo del comprador la aceptación de la cosa. No obstante, una vez gustada o probada y si reúne las condiciones pactadas, el contrato le vincula (art. 1.115 CC).

Ambas modalidades se presumen hechas bajo **condición suspensiva**.

 **Clave comparativa:** En la venta a prueba, la comprobación es objetiva (la cosa cumple o no un estándar técnico). En la venta *ad gustum*, la aceptación es subjetiva (depende del gusto del comprador). La distinción tiene consecuencias prácticas en caso de conflicto.

Compraventas Especiales (II): Venta a Plazos de Bienes Muebles

La venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles (electrodomésticos, vehículos, mobiliario, etc.) está regulada por la **Ley 28/1998, de 13 de julio**, complementada por el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

01

Concepto legal

Un empresario entrega la cosa al comprador y recibe parte del precio en ese momento. El resto se paga de forma diferida en un período superior a tres meses, en plazos sucesivos.

02

Forma del contrato

Ha de constar **por escrito** con identificación de partes, descripción del objeto, precio total, desembolso inicial, importe y fechas de los plazos, tipo de interés de demora, y posible cláusula de reserva de dominio o prohibición de enajenar.

03

Desembolso inicial

Si el comprador recibe la cosa sin pagar el desembolso inicial, el contrato es válido, pero el vendedor pierde el derecho a percibirlo: el precio queda reducido a los plazos pactados.

Compraventas Especiales (III): Nuevas Modalidades de Venta al Público

La **Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista** (modificada por la Ley 1/2010) regula diversas modalidades de venta que, al amparo de la libertad contractual, generaban abusos en perjuicio de los adquirentes. La ley impone normas imperativas y una intervención activa de las Administraciones Públicas.

1

En rebajas

Venta a precio reducido en períodos determinados del año.

2

De promoción y saldos

Con precios reducidos para facilitar salida de stocks o artículos deteriorados.

3

En liquidación

Para el cese total o parcial de la actividad comercial.

4

A distancia

Sin presencia simultánea del comprador y el vendedor (venta online, catálogo, etc.).

5

Otras modalidades

Con obsequios, oferta directa, venta automática, ambulante y subasta pública.

El Contrato de Permuta

La **permuta** es el antecedente histórico de la compraventa. Consiste en el intercambio de cosa por cosa, mientras que la compraventa es el intercambio de cosa por dinero. El Código Civil la define en el artículo 1.538: «la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra».

Caracteres

La permuta es un contrato **consensual**, **bilateral** y **oneroso**, como la compraventa. Se diferencia de ella exclusivamente en que la contraprestación no es dinero, sino otra cosa.

¿Permuta o compraventa?

Si la contraprestación es parte en dinero y parte en cosa, se califica según la **intención de las partes**. Si no consta: si el valor de la cosa supera al del dinero → permuta; si el dinero supera a la cosa → compraventa (art. 1.446 CC).

Permuta de solar por obra futura

Modalidad frecuente en la práctica: el titular de un solar cede su propiedad o un derecho de vuelo a un promotor a cambio de pisos o locales en el edificio futuro. La contraprestación puede ser en especie (unidades inmobiliarias) o mixta (especie y dinero).

La Donación: Concepto y Naturaleza Jurídica

El artículo 618 del Código Civil define la donación como «el acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta». Es la única transmisión patrimonial a título gratuito que reconoce el Derecho civil como contrato.

¿Es un contrato?

El Código no la califica expresamente como contrato, pero su carácter contractual se deduce de: (1) la exigencia de aceptación del donatario (art. 630 CC); y (2) su sujeción a las normas generales de contratos y obligaciones en lo no regulado específicamente.

¿Es un modo de adquirir?

Sí. El artículo 609 CC incluye la donación como modo autónomo de adquirir la propiedad. A diferencia de los contratos traslativos clásicos, la donación transmite directamente el dominio desde su perfección por la aceptación, sin necesidad de tradición posterior.

Diferencia con otras liberalidades

Solo es donación el acto que implica **empobrecimiento del donante**. El préstamo o la fianza son gratuitos pero no entrañan pérdida patrimonial: no son donaciones.

Elementos Esenciales de la Donación

Para que exista una donación en sentido técnico-jurídico deben concurrir tres elementos esenciales de forma simultánea:



Empobrecimiento del donante

El donante sufre una disminución patrimonial efectiva. Este elemento excluye actos como el préstamo o la fianza, que no suponen pérdida para quien los otorga.



Enriquecimiento del donatario

El donatario obtiene una ventaja patrimonial sin contraprestación. El enriquecimiento es el correlato necesario del empobrecimiento del donante.

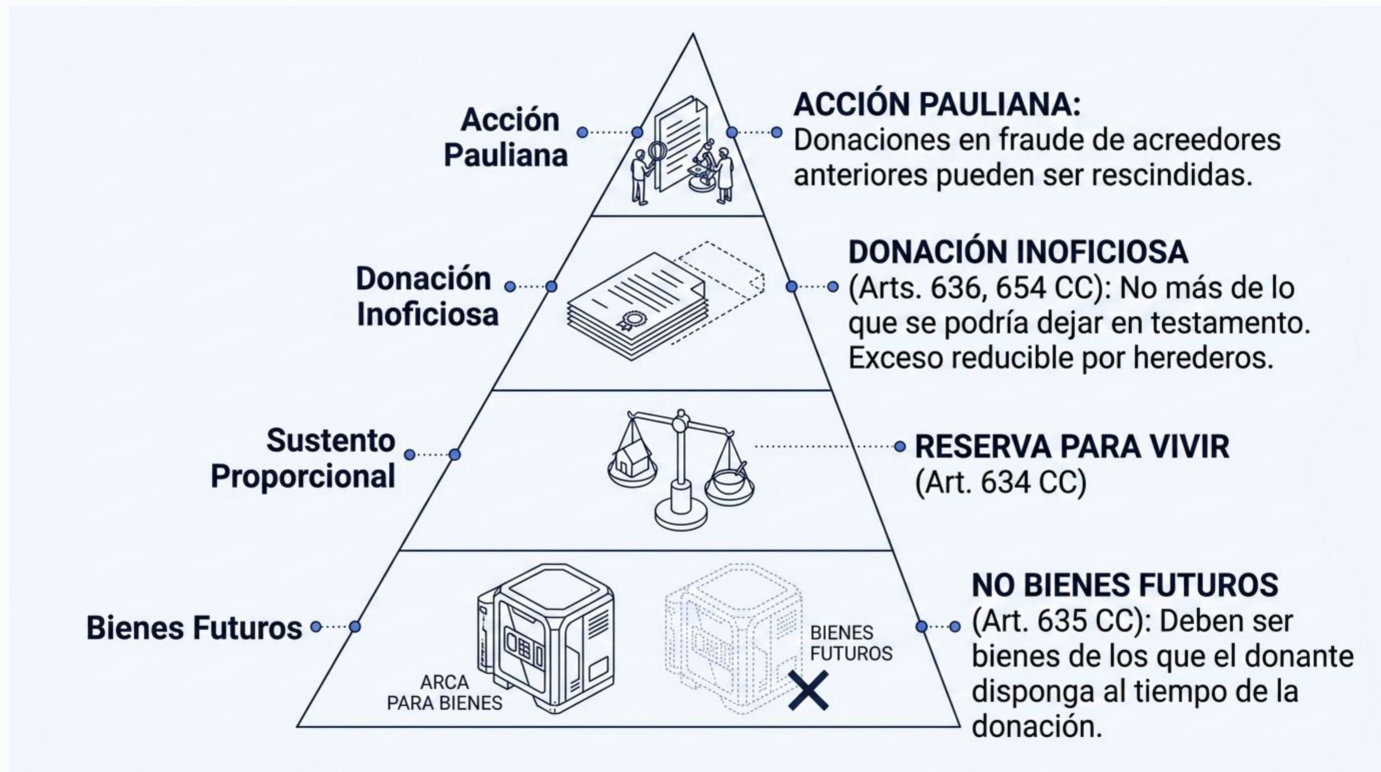


Animus donandi

La intención de hacer una liberalidad: el donante actúa con voluntad de transmitir gratuitamente, sin esperar contraprestación. Sin este elemento, podría tratarse de un error, una condonación de deuda u otra figura distinta.

Límites a la Libertad de Donar

El empobrecimiento que la donación produce puede perjudicar al propio donante, a sus herederos forzosos y a sus acreedores. Por ello, el Código Civil establece un sistema de límites que protegen esos intereses legítimos:



La donación inoficiosa no es nula: es **reducible**. Para determinar si lo es, se calcula el valor del patrimonio en el momento de la muerte del donante, sumando el valor que tenían los bienes donados en el momento de la donación, y sobre esa suma se determina la cuota de libre disposición.

Forma de la Donación: Una Exigencia Esencial

A diferencia del principio general de libertad de forma que rige para la mayoría de los contratos, la donación tiene exigencias formales imperativas cuyo incumplimiento determina la nulidad radical del contrato:

Tipo de bien donado	Forma requerida	Aceptación
Bien mueble — donación verbal	Entrega simultánea de la cosa	Simultánea a la entrega
Bien mueble — donación escrita	Documento escrito (privado o público)	Debe constar por escrito (art. 632 CC)
Bien inmueble	Escritura pública obligatoriamente (art. 633 CC)	También en escritura pública
Inmueble en convenio regulador	Convenio regulador aprobado judicialmente (STS 438/2014)	Satisface el requisito del art. 633 CC al ser documento público

La STS 438/2014, de 18 de julio, declaró válida la donación de un inmueble contenida en el convenio regulador de separación matrimonial: al ser aprobado judicialmente, tiene valor de documento público y equivale a la escritura pública exigida por el art. 633 CC.

La Revocación de la Donación: ¿Cuándo puede el donante recuperar lo donado?

La donación es, por principio, **irrevocable**: el donante no puede dejarla sin efecto por su sola voluntad. No obstante, el Código Civil reconoce tres causas tasadas de revocación que permiten al donante recuperar lo donado:

01

Supervivencia o superveniencia de hijos

Si tras la donación el donante tiene hijos que no existían o que se ignoraban al donar, puede revocarla (art. 644 CC). La acción prescribe a los **cinco años** desde que tuvo noticia del nacimiento del último hijo o de la existencia del que se creía muerto (art. 646 CC).

02

Incumplimiento de cargas

Si el donatario incumple las condiciones o cargas impuestas por el donante, este puede revocar la donación (art. 646 CC).

03

Ingratitud del donatario

El Código recoge supuestos de ingratitud grave (art. 648 CC): delito contra el donante o su familia, imputación infundante de un delito, o negativa injustificada de alimentos. La acción prescribe al **año** desde que el donante conoció el hecho y pudo ejercitarla (art. 652 CC).

 **Efecto de la revocación:** El donante recupera los bienes donados o su valor al tiempo de la donación si ya han sido enajenados. Se salvan siempre los derechos de terceros adquirentes de buena fe (arts. 645, 649 y 650 CC).

Capítulo de Casos Prácticos

Aplicación práctica de los conceptos estudiados

Los siguientes casos prácticos permiten aplicar los conceptos teóricos a situaciones concretas y desarrollar el razonamiento jurídico propio del jurista. En cada caso se identifican los hechos relevantes, las cuestiones jurídicas planteadas y la solución razonada.

● Caso 1

El Mago Maravillas y Paquita: saneamiento por evicción en compraventa de inmueble.

● Caso 2

Doña Eduvigis y su hijo: forma de la donación de inmueble en documento privado.

● Caso 3

Rodrigo y Juan: discrepancia en la cabida del inmueble vendido.

● Caso 4

Leonardo y Marina: revocación de donación por superveniencia de hijos.



Caso 1 – El Mago Maravillas y Paquita

Saneamiento por evicción en la compraventa de inmueble

Hechos relevantes

El Mago Maravillas vende a su prima Paquita un piso en Madrid, declarando ante notario que está libre de cargas y sin inquilino. Paquita confía en su primo y no visita el piso. Al poco de la compra descubre que el piso está arrendado. El arrendatario acude a los tribunales invocando el derecho de adquisición preferente reconocido por la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) (retracto arrendaticio). Paquita pierde el pleito, le arrebatan el piso y además es condenada en costas.

Cuestión jurídica

¿Qué acciones tiene Paquita frente al Mago Maravillas?

Solución razonada

Se ha producido una **evicción total**: Paquita ha perdido la cosa comprada en virtud de sentencia judicial firme que reconoce el derecho preferente del arrendatario. El vendedor declaró falsamente en escritura pública que el piso estaba libre de cargas y sin inquilinos, lo que constituye **mala fe** del vendedor (art. 1.476 CC).

Consecuencias (**art. 1.478 CC**):

- Restitución del precio pagado (al valor al tiempo de la evicción)
- Gastos del contrato satisfechos por Paquita
- Costas del juicio (condena impuesta a Paquita)
- Daños y perjuicios causados por la evicción
- Gastos del juicio promovido por el eviccionante

La mala fe del vendedor agrava su responsabilidad: no cabe cláusula de exoneración válida (art. 1.476 CC).

Caso 2 — Doña Eduvigis y la Donación del Piso

Forma imperativa de la donación de inmueble

Hechos relevantes

Doña Eduvigis decide regalar un piso a su hijo con motivo de su próximo matrimonio. Para ahorrarse los gastos del notario, realiza la donación mediante documento privado. El hijo duda de si la donación se ha efectuado correctamente y consulta a un asesor jurídico.

Cuestión jurídica

¿Es válida una donación de bien inmueble efectuada en documento privado?

Norma aplicable: art. 633 CC

«Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada, pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.»

Conclusión

La donación realizada en documento privado es **radicalmente nula**. El artículo 633 CC exige escritura pública como requisito *ad solemnitatem* (de validez), no meramente *ad probationem*. El documento privado no subsana esta exigencia. Para que la donación sea válida, doña Eduvigis deberá formalizarla en escritura pública ante notario, con aceptación del hijo también en escritura pública.

Consejo práctico: los gastos del notario son una inversión en seguridad jurídica, no un gasto evitable.

● Caso 3 — Rodrigo y la Finca de 1.000 m²

Discrepancia en la cabida del inmueble vendido

Hechos relevantes

Rodrigo vende a Juan una finca rústica de 1.000 m² por 25.000 €. Tras la venta, el padre de Rodrigo le informa de que la finca mide en realidad 1.300 m². La discrepancia es de 300 m². Rodrigo consulta qué puede hacer para no «regalar» esos 300 m².

Cuestión jurídica

¿Tiene el vendedor acción para reclamar el precio correspondiente a la superficie no incluida en el contrato?

● Norma aplicable: arts. 1.469–1.472 CC

El artículo 1.469 CC regula la entrega de inmuebles con superior o inferior cabida a la expresada en el contrato. Si la superficie real es mayor, el vendedor puede reclamar el exceso de precio. El artículo 1.470 CC establece reglas para determinar si la operación se pactó por precio alzado o por unidad de medida.

● Conclusión

Rodrigo tiene acción para reclamar la diferencia de precio correspondiente a los 300 m² no contemplados en el contrato (**a razón de 25 €/m²**, lo que supone 7.500 € adicionales). Esta acción debe ejercitarse en el plazo de **seis meses** desde la entrega del inmueble (art. 1.472 CC). Transcurrido ese plazo, la acción caduca.

⚠ Si la venta se realizó por «precio alzado» (sin referencia a superficie), la cuestión podría resolverse de manera diferente: habría que estar a la interpretación del contrato.

Caso 4 — Leonardo, Marina y el Cuadro de Georgia O'Keeffe

Revocación de donación por superveniencia de hijos

Hechos relevantes

Leonardo y Marina donan a su ahijado Sebastián un cuadro de la pintora Georgia O'Keeffe, dando por muerto a su único hijo desaparecido en un naufragio. Un año después, el hijo reaparece vivo. Los padres desean recuperar el cuadro que sigue en manos de Sebastián, quien se niega a devolverlo.

Cuestión jurídica

¿Pueden Leonardo y Marina revocar la donación del cuadro por superveniencia del hijo?

Norma aplicable: arts. 644 y 646 CC

El artículo 644 CC permite revocar la donación cuando, **después de haberla hecho, el donante tuviese hijos aunque fuesen póstumos**. El artículo 646 CC establece que la acción de revocación por esta causa prescribe a los **cinco años** desde que el donante tuvo noticia del nacimiento del último hijo o de la existencia del que se creía muerto.

Conclusión

Sí. Leonardo y Marina pueden ejercitar la acción de revocación por superveniencia de hijo (art. 644 CC): el hijo no había muerto, sino que se ignoraba su existencia al tiempo de la donación. El plazo de cinco años se computa desde que tuvieron noticia de la reaparición del hijo.

Como el cuadro sigue en manos de Sebastián (no ha sido enajenado a terceros), la recuperación se efectúa directamente mediante restitución del bien. Los efectos de la revocación son **ex nunc**: no afectan a terceros adquirentes de buena fe.

Errores Frecuentes de los Estudiantes

Corrígelos antes del examen

✗ «La compraventa transmite la propiedad en el momento de firmarse»

Error. La compraventa solo es el *título*. La propiedad se transmite cuando se une el título con el *modo* (tradición o entrega). La firma del contrato genera obligaciones, pero no transmite el dominio (arts. 609 y 1.095 CC).

✗ «El plazo para reclamar por vicios ocultos es de cinco años»

Error. El plazo es de **seis meses** desde la entrega (art. 1.490 CC). El plazo de cinco años es el de la acción general de incumplimiento (art. 1.964 CC), que solo aplica en los supuestos de la doctrina del *aliud pro alio*.

✗ «La donación de un piso en documento privado es válida si se entrega la cosa»

Error. La escritura pública es requisito de validez (*ad solemnitatem*) para la donación de inmuebles (art. 633 CC). La entrega no subsana la falta de forma. El contrato es nulo.

✗ «La donación puede revocarse libremente por el donante cuando quiera»

Error. La donación es irrevocable como regla general. Solo puede revocarse por las causas tasadas del Código: superveniencia de hijos, incumplimiento de cargas e ingratitud (arts. 644–652 CC). No existe revocación por mero arrepentimiento.

✗ «En la doble venta de inmueble, prevalece siempre quien compró primero»

Error. La prioridad no la determina la fecha de la compraventa, sino la **primera inscripción registral de buena fe** (art. 1.473 CC en relación con arts. 17, 32 y 34 LH). El primer comprador puede quedar desprotegido si el segundo inscribió antes de mala fe —aunque en tal caso tampoco prevalece.

Ideas Clave del Capítulo

1 Los contratos típicos son normas dispositivas

Rigen solo en defecto de pacto. Las partes pueden modificar o excluir sus reglas, salvo en materias de orden público o protección de terceros.

2 La compraventa es consensual: se perfecciona por el acuerdo

La entrega y el pago del precio son obligaciones de la fase de ejecución, no requisitos de perfección. Confundir perfección y consumación es el error más frecuente.

3 El vendedor garantiza posesión pacífica y útil de la cosa

Las garantías de evicción y de vicios ocultos protegen al comprador frente a perturbaciones jurídicas y materiales. Tienen plazos y condiciones específicos que deben dominarse.

4 La donación exige forma solemne para inmuebles

La escritura pública es requisito de validez, no de prueba. Su omisión determina la nulidad radical del contrato, sin posibilidad de subsanación posterior.

5 La revocación de la donación es excepcional y tasada

Solo procede por superveniencia de hijos, incumplimiento de cargas o ingratitud. Los plazos de ejercicio son breves y deben computarse correctamente.

Mapa Conceptual del Capítulo 12



Cuadro-Resumen: Compraventa vs. Permuta vs. Donación

Caracteres	Compraventa	Permuta	Donación
Perfección	Consensual (art. 1.450)	Consensual	Consensual (aceptación, art. 630)
Contraprestación	Precio en dinero	Otra cosa	Ninguna (gratuita)
Causa	Onerosa	Onerosa	Gratuita o liberal
Transmisión dominio	Título + modo	Título + modo	Directamente por perfección
Forma	Libertad de forma	Libertad de forma	Solemne para inmuebles (escritura pública)
Revocabilidad	No (salvo resolución)	No (salvo resolución)	Excepcionalmente (causas tasadas)
Regulación principal	Arts. 1.445–1.537 CC	Arts. 1.538–1.541 CC	Arts. 618–656 CC

Referencias Normativas Esenciales

Código Civil y legislación complementaria

Arts. 1.445–1.450 CC

Concepto y perfección de la compraventa

Arts. 1.457–1.459 CC

Capacidad y prohibiciones para comprar y vender

Arts. 1.460–1.473 CC

Objeto, precio y doble venta

Arts. 1.474–1.490 CC

Saneamiento por evicción y por vicios ocultos

Arts. 1.538–1.541 CC

Permuta

Arts. 618–656 CC

Donación: concepto, forma, límites y revocación

Art. 333 bis CC

Estatuto jurídico de los animales como seres sintientes (Ley 17/2021)

Ley 28/1998

Venta a plazos de bienes muebles

Arts. 17, 32 y 34 LH

Protección registral en la doble venta de inmuebles

Actualización Normativa: Reforma de la Ley 17/2021 sobre Animales

Antes de la **Ley 17/2021, de 15 de diciembre, sobre el régimen jurídico de los animales**, el Código Civil español consideraba a los animales como bienes muebles (cosas), sujetos al mismo régimen que cualquier objeto físico. Esta equiparación resultaba inadecuada a la luz de la naturaleza de los animales como seres vivos dotados de sensibilidad.

Antes de la Ley 17/2021

Los animales eran tratados como **bienes muebles**. El saneamiento por vicios ocultos se aplicaba sin especialidad alguna, como para cualquier cosa corporal mueble.

Tras la Ley 17/2021

Los animales son **seres sintientes** (art. 333 bis CC): tienen un estatuto jurídico propio, diferenciado de las cosas. El art. 1.484.2 CC establece la responsabilidad específica del vendedor de animales por incumplimiento de deberes de asistencia veterinaria si el animal padece lesión o enfermedad de origen anterior a la venta.

Preguntas de Autoevaluación

Comprueba tu comprensión antes de seguir

1

Pregunta 1

¿En qué momento se perfecciona la compraventa y cuándo se transmite la propiedad? ¿Coinciden ambos momentos?

2

Pregunta 2

¿Qué diferencia hay entre la compraventa de cosa esperada y la compraventa de esperanza? ¿Qué sucede si la cosa no llega a existir en cada caso?

3

Pregunta 3

Un vendedor vende la misma finca a dos personas distintas. El primer comprador tiene escritura anterior; el segundo ha inscrito antes en el Registro de la Propiedad, de buena fe. ¿Cuál de los dos adquiere la propiedad?

4

Pregunta 4

¿En qué se diferencian la acción redhibitoria y la acción estimatoria? ¿Cuál es el plazo de ejercicio?

5

Pregunta 5

¿Cuáles son los requisitos de la donación de un bien inmueble? ¿Qué ocurre si se hace en documento privado?

6

Pregunta 6

Una persona dona todos sus bienes a una fundación benéfica. Tres meses después tiene un hijo. ¿Puede revocar la donación? ¿Tiene plazo para ello?

Nota de uso y advertencia del documento

 **Advertencia importante:** Este documento se ofrece sin ánimo de lucro a los estudiantes matriculados y con finalidad exclusivamente informativa y de apoyo al estudio. Su contenido ha sido elaborado a partir de textos legales y manuales procesales especializados.

El documento refleja la normativa vigente en la fecha de su elaboración, no constituye un texto oficial y no sustituye al material recomendado por el equipo docente. En consecuencia, pueden existir inexactitudes o modificaciones normativas posteriores que no se encuentren recogidas en el mismo.

Para un adecuado estudio de la oposición, se recomienda la consulta directa de los textos legales oficiales vigentes, así como el material recomendado por el equipo docente.

 **Propiedad intelectual:** Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, incluido el escaneo o soporte digital, su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros métodos), sin el permiso previo y por escrito del autor. La infracción puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (**art. 270 y siguientes del Código Penal**).



Fundamentos
— Jurídicos —