

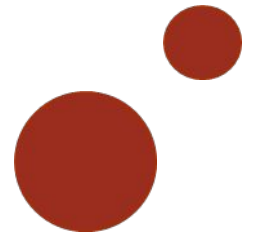
MASTER CLASS. LA COMPRA-VENTA

Derecho inmobiliario.
Contratos y derecho inmobiliario registral



En unos momentos empezamos...

LA COMPRA-VENTA



Trámites previos a la compraventa

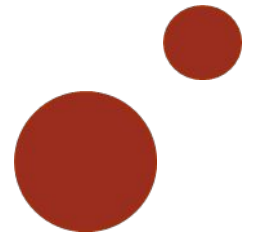
Hay que Comprobar ciertos aspectos relacionados con la situación jurídica de la vivienda.

Esos aspectos son los que se mencionan a continuación:

- Título de propiedad.
- Situación en el Registro de la Propiedad.



LA COMPRA-VENTA



Trámites previos a la compraventa

Es necesario acudir al Registro de la Propiedad donde esté inscrita la vivienda para comprobar:

- Que la vivienda está inscrita a nombre del vendedor.
- Que la finca está libre de cargas, es decir, que no tiene embargos o hipotecas. Si existieran tales cargas, será necesario cancelarlas previamente pagando las deudas garantizadas con las mismas.

La comprobación de la situación registral se realiza solicitando en el RP una **Nota simple** o una **Certificación Registral**.



LA COMPRA-VENTA

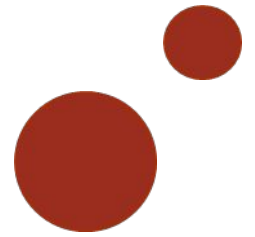
Impuesto de Bienes Inmuebles

Siempre tendrá el carácter de obligado al pago del impuesto quien fuera propietario de la finca el primer día del año fiscal.

Por lo que el comprador deberá comprobar en el Ayuntamiento que no existe pendiente de pago ningún recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a años anteriores.



LA COMPRA-VENTA



Cuotas de la comunidad de propietarios

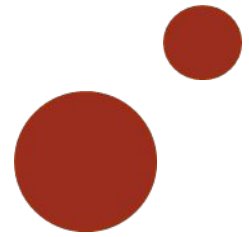
Comprobar que el vendedor está al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios.

Dicha comprobación puede efectuarse solicitando una certificación en tal sentido del Secretario de la Comunidad.

En todo caso, el Notario exigirá al vendedor comprobante del mismo.



LA COMPRA-VENTA



Arrendamientos

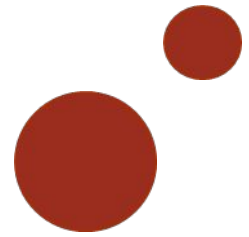
Se deberá comprobar que No está arrendada.

En caso de que si lo estuviera, el comprador debe tener en cuenta que, a pesar del cambio de titularidad, el arrendamiento continuará durante el plazo pactado en el contrato de arrendamiento y el de las prórrogas que establezca la legislación aplicable, teniendo en cuenta que el plazo de duración mínimo es de 5 años.

Además el arrendatario puede ejercitar los derechos de tanteo y de retracto.



LA COMPRA-VENTA



Cargas Urbanísticas

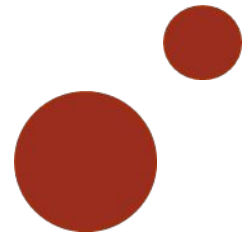
Este hecho que puede comprobarse en el Registro de la Propiedad o en el Ayuntamiento.

Esas cargas urbanísticas pueden consistir en la obligación de pagar al Ayuntamiento el coste de las obras de urbanización o de ceder una superficie determinada de terreno.

El cumplimiento corresponde al promotor inmobiliario, pero en caso de incumplimiento por parte de este la vivienda estaría afecta al cumplimiento de esas cargas.



LA COMPRA-VENTA



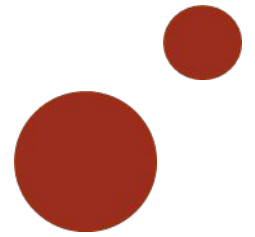
Otros Documentos a revisar

1. Licencia de obras

En el caso de que se trate de viviendas de reciente construcción, el comprador deberá comprobar que la edificación cuenta con la preceptiva licencia de obras concedida por el Ayuntamiento. La licencia de obras acredita que la edificación es legal.



LA COMPRA-VENTA



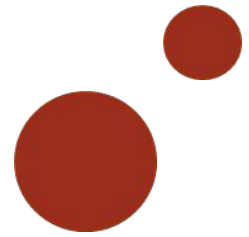
Otros Documentos a revisar

2. Cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación

Son documentos administrativos que acreditan, respectivamente, que la vivienda reúne los requisitos necesarios exigidos por la Ley para ser habitable y que se han cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación.



LA COMPRA-VENTA



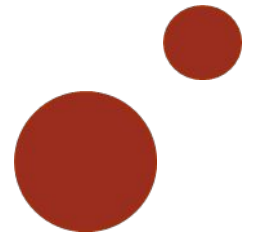
Otros Documentos a revisar

3. Estatutos de la comunidad

Es conveniente examinar los estatutos de la comunidad de propietarios, habida cuenta de que de sus normas pueden derivarse en ciertos casos limitaciones en el uso de la vivienda, así como la forma de contribuir a los gastos comunes y al mantenimiento del inmueble.



LA COMPRA-VENTA



Contrato de arras

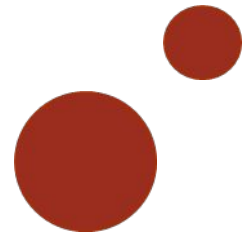
El comprador anticipa al vendedor una parte del precio total estipulado, haciendo constar expresamente que tal entrega se hace en el concepto de arras o señal.

Según el artículo 1454 del CC, tanto el comprador como el vendedor tienen derecho a rescindir unilateralmente el contrato de compraventa.

□ Distinto del Pago Anticipado del Precio



LA COMPRA-VENTA



Contrato de arras

Derecho a rescindir unilateralmente el contrato

Consecuencias:

- Si es el comprador quien rescinde el contrato perderá lo entregado como arras o señal.
- Y si es el vendedor, deberá devolver al comprador una cantidad igual al doble de lo entregado como arras o señal. distinto del simple anticipo de parte del precio de venta.



LA COMPRA-VENTA

Contrato de arras

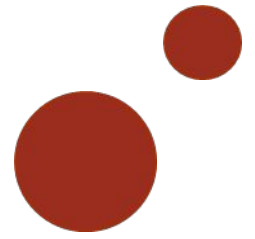
Las arras o señal son de interpretación restrictiva y, por tanto, requieren que conste de una manera expresa en el contrato.

Debe contener todos los elementos del contrato definitivo:

- Indicar los nombres del vendedor y comprador,
- Describir el bien inmueble que será objeto de la compraventa,
- Señalar el precio de la venta y las condiciones de pago del precio y de la celebración del acto de compraventa.



LA COMPRA-VENTA



Clases de Arras:

- **Confirmatorias**

Operan como parte del precio total y confirmación del contrato, no facultando el desistimiento del mismo.

- **Penales**

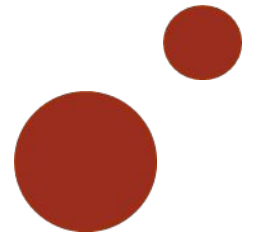
Garantía del cumplimiento del contrato, mediante la pérdida o devolución doblada, en caso de incumplimiento, además de posibilitar la reclamación del cumplimiento del mismo.

- **Penitenciales**

Artículo 1454 CC, posibilitan el desistimiento del contrato mediante la pérdida de quién las entrega o la devolución doblada por quién las recibió.



LA COMPRA-VENTA



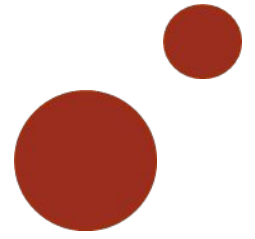
Contrato de opción de compra

Es aquel mediante el cual hay una parte que es propietario de la vivienda otorga a otra persona o parte denominada (el Optante) el derecho a poder comprar dicha vivienda.

El Contrato de opción de compra consiste, pues en un pacto por el cual una parte (el Concedente) concede al Optante la facultad de decidir sobre la posibilidad de ejercer el derecho de comprar un determinado bien inmueble.



LA COMPRA-VENTA



Contrato de opción de compra

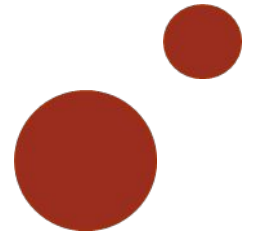
Modalidad específica y típica dentro de los contratos de opción de compra: es el contrato de alquiler con opción a compra.

Que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado

La jurisprudencia los configura como una relación atípica compleja en la que los distintos elementos que la forman aparecen entrelazados e inseparablemente unidos por la voluntad de las partes y a la que es de aplicación la normativa general contenida en el Código Civil.



LA COMPRA-VENTA



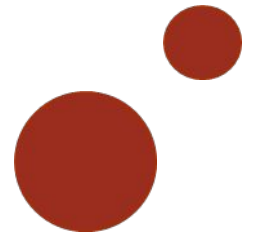
Contrato de opción de compra

Condiciones que puede incluir este tipo de contrato:

- Se puede fijar una prima inicial.
 - Las cuotas aportadas serán a pérdida en caso de que no se opte finalmente por la compra de la vivienda.
 - El contrato de alquiler inicial puede ser prorrogado por el arrendatario, quedando anulada la opción a compra.
 - La compra de la vivienda se puede realizar antes del plazo fijado para ello.



LA COMPRA-VENTA



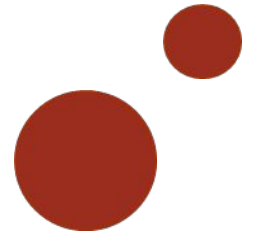
Contrato de opción de compra

Condiciones que puede incluir este tipo de contrato:

- El contrato de compraventa de la vivienda no sufre alteraciones en cuanto al precio, pero la cuota de alquiler si es modificable en cuanto al IPC.
- La opción de compra será nula cuando se realice el retraso del pago de dos mensualidades, sin reembolso de las cuotas hasta el momento aportada



LA COMPRA-VENTA



Promesa de compra y venta

Es un acuerdo Contractual que tiene por objeto la celebración de un futuro contrato de compraventa.

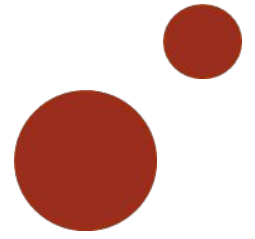
Generalmente, el vendedor promete vender y el comprador promete adquirir una vivienda determinada.

La promesa da derecho a los contratantes, comprador y vendedor, a exigirse recíprocamente el cumplimiento de lo que hubieran pactado, pudiéndose exigir, en caso contrario, daños y perjuicios.

También puede ocurrir que la otra la opción preferente de comprar o vender una vivienda, en el caso de que decida hacerlo.



LA COMPRA-VENTA



Concepto y características del contrato

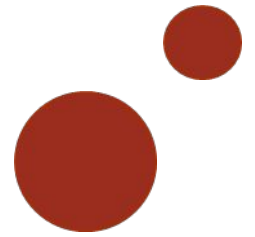
El concepto de compraventa se localiza en el art. 1445 CC, en el cual se dice que:

“por el contrato de compra y venta 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”.

Se caracteriza porque *“la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”* (art. 1450 CC).



LA COMPRA-VENTA



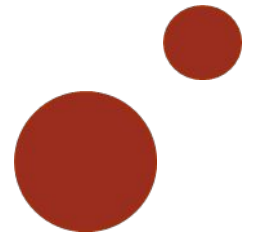
Características del contrato

Se caracteriza, además, por lo siguiente:

- Es un contrato bilateral y Sinalagmático
- Es un contrato oneroso
- Es un contrato conmutativo en la mayoría de los casos, pero puede ser también un contrato aleatorio, como por ejemplo el contrato de cosa futura.
- No transmite por si solo la propiedad, si no que origina la obligación de entregar la cosa pero no va a convertir al comprador en propietario.



LA COMPRA-VENTA



Sujetos de la Compraventa

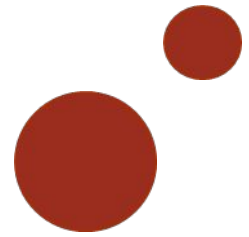
Son 2 los sujetos de toda compraventa:

- el comprador y
- el vendedor

Podrán ser personas físicas y personas jurídicas.



LA COMPRA-VENTA



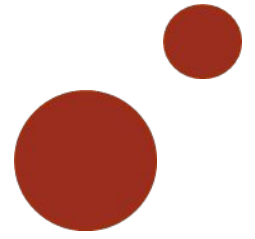
Sujetos de la Compraventa

El art. 1459 CC señala una prohibición a ciertas personas para la compra de ciertos bienes:

- 1.º Tutores sobre los bienes de la personas que estén bajo su guarda o protección.
- 2.º Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.
- 3.º Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.
- 4.º Los empleados públicos sobre los bienes de cuya administración estuviesen encargados.
- 5.º Los Magistrados, Jueces, Fiscales, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.”



LA COMPRA-VENTA



Objeto de la CV

Está determinado por la cosa y el precio.

Las Cosas en sentido amplio: objetos materiales e inmateriales aptos para el tráfico.

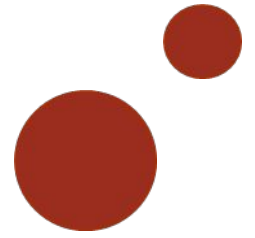
Características: Lícitas, Determinadas, Existencia actual o futura

El Precio: el art. 1445CC dice que debe ser Cierto, en dinero o signo que lo represente.

Características: Real, Determinado o determinable, no se requiere que sea justo.



LA COMPRA-VENTA



Objeto de la CV

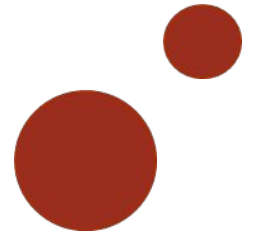
En cuanto a la venta de COSA AJENA:

- 1) A y B saben que la cosa no es de A, por tanto, serían cosas futuras.
- 2) A y B ignoran que la cosa no sea suya. Esto es anulable en 4 años como vicio de la voluntad.
- 3) A lo sabe pero B lo ignora. En este caso, se produce dolo de A, vicio del consentimiento (art. 1269 CC).

◆ Sistema de saneamiento por evicción (art. ???)



LA COMPRA-VENTA



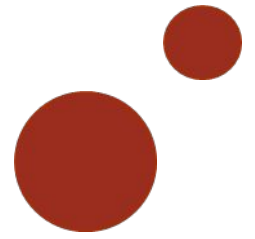
Forma y Perfección

Con carácter general no necesita de los requisitos de forma.
Se perfecciona por el mero consentimiento de las partes respecto a la cosa y al precio. (art. 1450CC)

El consentimiento no necesita forma, a pesar de lo que dice el art. 1280 CC que ha de constar en escritura Pública, mientras que el art. 1279 CC dice que es una formalidad a la que se pueden compeler las partes una vez perfeccionado, de forma recíproca.



LA COMPRA-VENTA

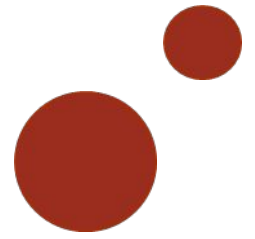


Obligaciones del Vendedor

- Entregar la Cosa
- Saneamiento en caso de Evicción
 - Obligación de conservar la cosa que se haya de entregar con la diligencia de un buen padre de familia.
 - La obligación de entregar todos los accesorios
 - Pagar los gastos de otorgamiento de la escritura pública salvo pacto en contrario.
 - Obligación de entregar todos los títulos de pertenencia necesarios para garantizar el reconocimiento y defensa de la cosa
- El vendedor está obligado a otorgar escritura Pública



LA COMPRA-VENTA

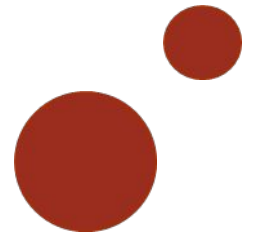


Obligación de Entregar

- La cosa ha de entregarse en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato, y también han de entregarse sus accesorios.
- *“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”* (art. 1462 CC).



LA COMPRA-VENTA

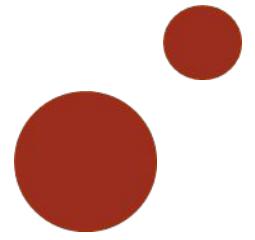


Obligación de Entregar

- Lugar: las partes poseen libertad para fijarlo, sino hay pacto se aplica el art. 1171 CC.
- Tiempo: Si no hay condición o termino, nace en el momento de perfección del contrato, y la de pagar simultaneamente.



LA COMPRA-VENTA



No procede obligación de Entregar cuando:

- Si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago” (art. 1466 CC).
- Cuando se haya convenido en un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido” (art. 1467 CC).



LA COMPRA-VENTA

Obligación de Entregar

Problemas con la cabida (1469 a 1471 CC) :

- Con expresión de su cabida: Entrega de todo cuanto se haya expresado en contrato, si no es posible entonces rebaja de precio o rescisión de contrato si no baja 10 parte.
- Si es Por precio alzado, no tendrá lugar el aumento o disminución.
- Venta a medida: comprador obligación de pagar el exceso si no pasa 20 parte, si sobrepasa podrá satisfacer el mayor valor o desistir.



LA COMPRA-VENTA

Obligación de Entregar

Problemas de Calidad (1469 a 1471 CC) :

- o Se procederá del mismo modo, si no es de la calidad expresada en el contrato.

Problemas Venta de 2 o más fincas por un precio:

Vendedor obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos.

Si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte

- ◆ Prescripción acciones: a los 6 meses desde el día de la entrega



LA COMPRA-VENTA

Obligación de Saneamiento:

El vendedor está obligado a la entrega de la cosa

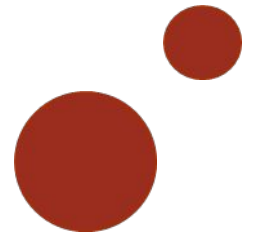
Y también a su saneamiento, según indica el art. 1461 CC, pues debe responder de:

- la posesión legal y pacífica
- y de los vicios ocultos que tuviere.

◆ La llamada EVICCIÓN



LA COMPRA-VENTA



❖ La llamada EVICCIÓN

Deriva de la de responder de la posesión legal y pacífica de la cosa entregada.

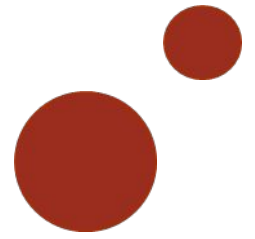
Tiene lugar: *“cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada” (art. 1475 CC).*

Se excluye de la evicción el Interdicto de recobrar

La obligación de sanear por evicción no es esencial sino natural de ahí que tengan validez los pactos para su aumento, reducción o supresión (si es despojado por un interdicto).



LA COMPRA-VENTA



❖ La llamada EVICCIÓN

Deriva de la de responder de la posesión legal y pacífica de la cosa entregada.

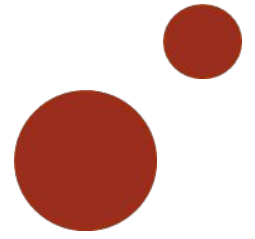
Tiene lugar: *“cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada” (art. 1475 CC).*

Se excluye de la evicción el Interdicto de recobrar

La obligación de sanear por evicción no es esencial sino natural de ahí que tengan validez los pactos para su aumento, reducción o supresión (si es despojado por un interdicto).



LA COMPRA-VENTA



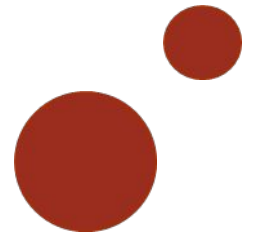
❖ La llamada EVICCIÓN

El art. 1478 CC fija las consecuencias legales de la responsabilidad por evicción:

- 1.º) La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.
- 2.º) Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.
- 3.º) Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento.
- 4.º) Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.
- 5.º) Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe



LA COMPRA-VENTA

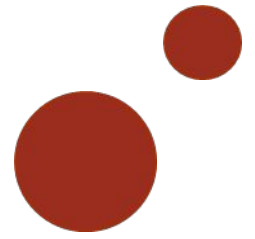


◆ La llamada EVICCIÓN

- La acción del comprador tiene un plazo de 20 años, según indica el art. 1964 CC.
- La evicción en ventas judiciales no confiere privilegios especiales.
- No cabe que el vendedor perturbe al comprador y si lo hace no hay evicción, sino otras consecuencias jurídicas.



LA COMPRA-VENTA



◆ La llamada EVICCIÓN de CARGAS

El Código Civil no la admite como causa de evicción y lo lleva el tema al de vicios ocultos.

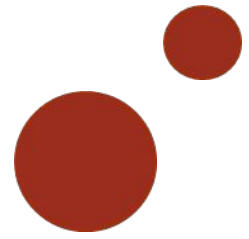
Excepto: supuesto especial del art. 1483 CC

Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.

Plazo: 1 año, a contar desde el otorgamiento de la escritura,



LA COMPRA-VENTA



❖ Obligación de Saneamiento por vicios ocultos

Será Responsable cuando:

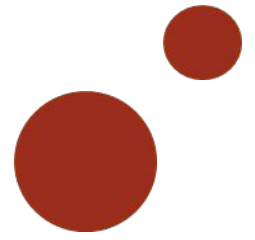
- 1) la hacen impropia para el uso a que se la destina, o
- 2) Si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella

No será responsable:

- de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista,
- ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos (art. 1484 CC)



LA COMPRA-VENTA



❖ Obligación de Saneamiento por vicios ocultos

- Es modulable: ya que se puede aumentar, disminuir o eliminar dicha garantía en el contrato

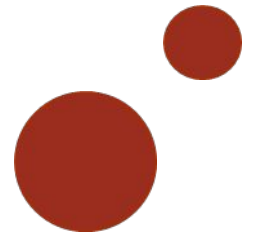
El art. 1486 CC otorga al comprador 2 opciones:

- Desistir del contrato, “abonándosele los gastos que pagó”.
- Rebajar la parte proporcional, “a juicio de peritos”.

□ Más la acción por Daños y Perjuicios si el vendedor mala fe y el comprador opta por la rescisión. (1487CC)



LA COMPRA-VENTA

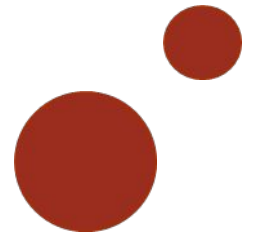


❖ Obligación de Saneamiento por vicios ocultos

- El Plazo de ejercicio según el art. 1490 CC es:
6 meses, contados desde la entrega de la cosa vendida.
- Si se venden dos o más cosas el vicio de una no dará lugar a que se considere en las demás.
- En las ventas judiciales hay lugar al saneamiento por vicios pero no a daños y perjuicios.



LA COMPRA-VENTA



Obligaciones del comprador (art. 1500CC)

□ Pagar el precio

La regla general es que el comprador no está obligado a pagar intereses aunque se haya diferido el pago respecto de la entrega de la cosa.

□ Pagar Intereses

Por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

- 1) Si así se hubiere convenido.
- 2) Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.
- 3) Si se hubiese constituido en mora, con arreglo al art 1.100



LA COMPRA-VENTA

Obligaciones del comprador (art. 1500CC)

El art. 1502 CC pone un supuesto en el que:

“si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago” (art. 1502 CC).



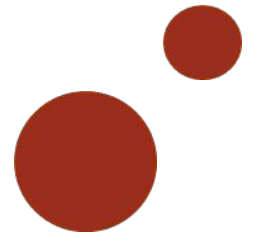
LA COMPRA-VENTA

Los **GASTOS** de otorgamiento de escritura serán del vendedor y los demás tras la venta del comprador, salvo pacto en contrario.

En cuanto a **Las GARANTÍAS** del vendedor, *“si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta”* (art. 1503 CC).



LA COMPRA-VENTA



El pacto comisorio o condición resolutoria expresa:

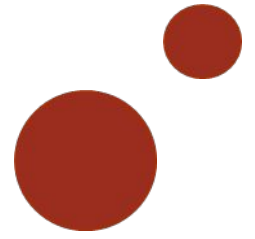
Es una estipulación contractual por la cual se acuerda que la falta de pago del precio en el término convenido producirá de pleno derecho la resolución. Además el vendedor se queda con las cantidades que haya pagado hasta entonces.

Es inscribible en el registro de la propiedad siendo oponibles sus efectos, aunque no puede afectar a 3^{er} de buena fe.

- El art. 1504 CC se ha de coordinar con el art. 1124



LA COMPRA-VENTA



El pacto comisorio o condición resolutoria expresa:

El art. 1505 CC dice que:

“la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla, o, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación”



Muchas gracias a
todos
por su atención

