



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Con este artículo ALFREDOGARCIALOPEZ.ES/COM comienza a editar y publicar una serie de textos de gran calado jurídico, destinados para la lectura de la Clientela de nuestro Despacho y del casual usuario de nuestra página web.

Se trata de una serie de artículos que tratan distintas facetas del mundo jurídico que nos encontramos en el desempeño de nuestra labor en el seno de este Despacho, afrontados desde un punto de vista doctrinal y práctico, y con el objeto de servir de lectura entretenida e instructiva para todos aquellos que deseen compartir con nosotros la casuística en la que trabajamos diariamente en ALFREDO GARCÍA LÓPEZ –DESPACHO DE ABOGADOS-.

Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



# Alfredogarcialopez

---

COMPRAVENTA INMOBILIARIA  
ABOGADOS

Regulación legal.- El Código Civil dedica al contrato de compraventa el Título IV del Libro IV, que comprende los arts. 1445 a 1537. Algunos de estos preceptos se destinan de modo específico a la compraventa que tiene por objeto un bien inmueble (v.gr. arts. 1473, 1537, 1469 a 1472,

2

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

1483 y 1504). Fuera de este Título, encontramos en el Código Civil diversas normas que regulan la compraventa inmobiliaria, como son los arts. 166, 271 y 323, que exigen unos requisitos especiales para la enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a menores e incapaces; el art. 1280.1º, que impone la forma documental pública para los contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. Al margen del Código Civil, en materia de compraventa inmobiliaria cobra una especial trascendencia la regulación del Registro de la Propiedad, al que acceden las titularidades dominicales y otros derechos reales que traigan causa de la celebración de un contrato de compraventa (arts. 2 LH y 7 RH). En este último sentido, el art. 1537, norma de cierre de la regulación de la compraventa en el Código Civil, declara aplicables las disposiciones de la legislación hipotecaria a las compraventas inmobiliarias.

Concepto.- En la compraventa inmobiliaria el vendedor se obliga a entregar un bien inmueble y el comprador a pagar por el mismo un precio cierto, en dinero o signo que lo represente (art. 1445 CC).

Caracteres.- No hay especialidades por razón del objeto en cuanto a los caracteres de la compraventa inmobiliaria, por lo que se trata de un contrato bilateral o recíproco, consensual, oneroso, generalmente conmutativo (aunque cabe la compraventa aleatoria) y de transmisión del dominio o del derecho real de que se trate.

Naturaleza.- La compraventa inmobiliaria es siempre civil, dado que al recaer sobre un bien inmueble, no cabe su consideración mercantil (art. 325 C.d.C).

Capacidad.- La compraventa inmobiliaria se rige por la norma general de capacidad de obrar del art. 1457 del CC. No obstante, se encuadra entre los actos para los que el menor emancipado debe contar con el asentimiento de sus padres o curador (art. 323 CC); asimismo, los padres o tutores que actúen en representación de sus hijos o pupilos deberán obtener la correspondiente autorización judicial (arts. 166 y 271 CC).

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

Objeto.- La determinación del bien inmueble vendido puede efectuarse de dos formas:

- a) Compraventa de finca por unidad de medida o número.
- b) Compraventa de una finca como "cuerpo cierto", caso en el que la medida no cuenta: comporta la necesidad de fijación clara y precisa de los linderos, tal y como señala el art. 1471, párrafo segundo, CC (SSTS 4 de abril de 1979, 10 mayo 1982 y 29 septiembre de 2009, TOL1.862.513), si bien la jurisprudencia ha señalado que la falta de fijación de los mismos no determinará la ineficacia de la compraventa si éstos pudieran establecerse de otro modo (SSTS 2.2.1994, 18.6.1999, TOL2.672).

En la inscripción del derecho de propiedad adquirido por medio del contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad deberá expresarse "la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, a los cuales afecte el derecho que daba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título" (art. 9.1 LH).

Forma.- El art. 1280.1º CC exige la forma documental pública para los actos y contratos, entre ellos la compraventa, que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. Ha de tenerse en cuenta que "reiterada jurisprudencia desde antiguo -puede iniciarse la cita con la sentencia de 4 de julio de 1899- ha venido estableciendo que la inobservancia de aquel requisito de forma no modifica la validez del contrato entre los que lo convinieron cumpliendo las exigencias del art. 1278, a los cuales lo único que les cabe es, como previene el art. 1279, compelerse a elevar el contrato a escritura pública por razones de utilidad en cuanto a prueba, a ejecución de su contenido, a acceso al Registro de la Propiedad y demás que aquella forma pueda propiciar entre las partes" (STS 17/7/2000).

Conforme a la doctrina jurisprudencial, "la negativa del vendedor a elevar el contrato a escritura pública supone un incumplimiento contractual, lo que justifica el incumplimiento por el comprador del pago del resto del

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



AlfredogarcialopezZ

ABOGADOS

precio convenido -salvo que otra cosa se haya establecido- y, en consecuencia, la falta de obligación de pagar intereses por el precio no satisfecho (SSTS 16 febrero 1999, 26 abril 1994 ), si bien, con carácter general, no constituye un incumplimiento de tal magnitud que justifique la resolución del contrato (SSTS 29 julio 1999 , 9 julio 1993 , 6 noviembre 1987), salvo -lógicamente- el supuesto en que ambas partes hayan fijado como esencial esa obligación en el contrato (...), en ejercicio de la libertad de pacto que se establece en el artículo 1255 del Código Civil".

Cuando la compraventa tiene por objeto una vivienda de protección oficial, la normativa específica aplicable a este tipo de inmuebles obliga a elevar a escritura pública el contrato en el plazo de tres meses desde la calificación definitiva o desde la firma del contrato (art. 15 Real Decreto 3148/1978). Estos contratos de compraventa de viviendas de protección oficial habrán de visarse, a petición del vendedor.

Gastos.- En caso de formalizarse la compraventa en escritura pública, y salvo pacto en contrario, los gastos del otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, y los de primera copia y los demás posteriores a la venta (por ej., gastos de inscripción registral) serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario (art. 1455 CC). El pacto sobre los impuestos relacionados con la compraventa no vincula a la Administración Tributaria, que exigirá los impuestos al obligado legalmente a pagarlos, sin perjuicio de que luego quien los haya pagado pueda reclamarlos del otro contratante, conforme al pacto.

Transmisión de la propiedad (y de los demás derechos reales).- El contrato de compraventa es instrumento convencional de la transmisión de la propiedad (y de los demás derechos reales), siempre que la celebración del contrato vaya seguida de la tradición o entrega de la cosa (art. 609 CC). La forma más habitual de efectuar la entrega viene constituida por el otorgamiento de la escritura pública (traditio instrumental; art. 1462 CC), dado que sólo los actos documentados en escritura pública tienen acceso al Registro de la Propiedad (art. 3 LH).

5

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

**Venta de finca ajena.-** La venta de finca ajena es la venta de un inmueble que no pertenece al vendedor. Se admite la validez del contrato de compraventa otorgado por quien, al momento de concluirlo, no es propietario de la finca vendida.

**Doble venta inmobiliaria.-** El art. 1473 del CC dispone que, en caso de doble venta inmobiliaria, deberá ser preferido el comprador que primero inscriba su derecho en el Registro de la Propiedad, si es de buena fe. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

**Los problemas de cabida y calidad.-** En la venta de inmuebles, es posible que no coincida lo entregado realmente por el vendedor con lo que se expresó en el contrato. Los arts. 1469 a 1472 del CC regulan este supuesto, concediendo una serie de acciones al comprador frente al vendedor, que tienen un plazo de prescripción de seis meses, contados desde el día de la entrega. La solución prevista en estos preceptos depende de si la venta se ha efectuado por unidad de medida o como cuerpo cierto.

En la compraventa de bienes inmuebles con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato o de devolverlo el comprador. Si ello no fuere posible, el comprador podrá optar entre: una rebaja o aumento proporcional del precio o la resolución del contrato, si el defecto o el exceso supera un cierto límite (arts. 1469 y 1470 CC). El legislador opta por la conservación del contrato en el caso de que las diferencias de cabida en la cosa vendida sean mínimas.

La misma regla se aplicará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte del inmueble no es de la calidad expresada en el contrato, si bien, en este caso, la rescisión sólo tendrá lugar a voluntad del comprador, cuando el



AlfredogarcialopezZ

ABOGADOS

menos valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido (art. 1469 CC).

En la compraventa de "cuerpo cierto" o a "precio alzado" no tendrá lugar el aumento o la disminución del precio, aunque resulte mayor o menor cabida o números de los expresados en el contrato (art. 1471 CC). En este supuesto, las diferencias de cabida y de calidad resultan irrelevantes.

El art. 1471 CC equipara la venta de "cuerpo cierto" a la venta por un solo precio de dos o más fincas, aplicando la misma solución de no aumento o no disminución del precio. Pero, si, además de expresarse los linderos, se designaren en el contrato su cabida o número, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aún cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló.

Saneamiento.- Dentro de las normas dedicadas al saneamiento en caso de evicción, contempla el Código civil un supuesto particular, la evicción de cargas, que se da en la venta de bienes inmuebles (art. 1483 CC). Esta norma parte del presupuesto de que el bien comprado tiene una carga oculta que no ha sido comunicada por el vendedor al comprador. Por "carga" se entiende los derechos de terceros de carácter real (hipotecas, servidumbre, etc.). Son, pues, gravámenes o cargas jurídicas. Si la carga no está declarada por el vendedor, aunque figure inscrita en el Registro de la Propiedad, dará lugar a la evicción. El comprador, que se ve perjudicado porque ha de soportar la carga, habiendo pagado por la finca un precio en cuyo cálculo no ha entrado esa circunstancia, tiene la siguiente opción: la acción rescisoria o el resarcimiento por el importe de la minoración del valor de la finca por causa del gravamen. El plazo para el ejercicio de esta acción es de un año.

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Condición resolutoria expresa.- El art. 1504 CC establece un régimen especial para la resolución de la compraventa de inmuebles por incumplimiento del comprador, que modaliza el régimen general dispuesto en el art. 1124 CC. El requisito fundamental para la aplicación del art. 1504 CC es el impago injustificado de todo o parte del precio por el comprador. Pues bien, para que proceda la resolución del contrato es preciso que el vendedor haga un específico requerimiento resolutorio, por vía notarial o judicial, frente al comprador: hasta ese momento, el comprador podrá pagar, y evitar así la resolución. A partir de dicho requerimiento, ni el juez puede conceder un nuevo plazo para pagar, ni el comprador evitar la resolución mediante el pago.

Protección de los consumidores en la compraventa de viviendas.- La protección del consumidor comprador inmobiliario comprende la exigencia de que la oferta, promoción o publicidad sean veraces, así como la integración en el contenido del contrato de aquello que se hubiera ofertado o publicitado (art. 61 TRLGDCU y art. 3.2 RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas). Asimismo, se imponen unos deberes de información precontractual a cargo del empresario vendedor (arts. 60 y 64 TRLGDCU y 4 a 7 RD 515/1989, de 21 de abril) y la prohibición de utilizar cláusulas abusivas (arts. 82 a 91 TRLGDCU y art. 10 RD 515/1989, de 21 de abril). Dentro del listado de cláusulas abusivas de los arts. 85 a 91 del TRLGDCU, se refiere, en particular, a la compraventa de vivienda la contenida en el art. 89.3, en cuya virtud, se considera abusiva la estipulación por la que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación), la que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación, la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

el sujeto pasivo es el empresario y, por último, la que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

Las Comunidades Autónomas han dictado disposiciones similares sobre deberes de información precontractuales en la adquisición de viviendas, al amparo de la competencia que les reconoce el art. 148.3º CE en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Compraventa de vivienda o local en régimen de propiedad horizontal.- El art. 9.1.e) de la LPH impone al transmitente de una vivienda o local, en régimen de propiedad horizontal, la obligación de declarar, en el instrumento público de transmisión del inmueble, la situación en que se encuentre respecto a los gastos de comunidad, así como la de aportar en ese momento certificación sobre el estado de deudas, anudada a la prohibición de su autorización caso de faltar la misma, salvo exoneración expresa por el adquirente. La medida se justifica en la responsabilidad que el mismo precepto impone al comprador, con el propio inmueble adquirido, respecto de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares, siendo además el crédito preferente a efectos del art. 1923 del CC. En lo que concierne al alcance a efectos registrales del incumplimiento de las obligaciones que al transmitente impone el art. 9.1.e) de la LPH, la RDGRN de 19.10.2005 (TOL751.926) ha declarado que "no afecta a la validez del negocio celebrado, por lo que si el mismo, en este caso una compraventa, reúne los requisitos que para su validez exigen las leyes (artículos 1261 y siguientes y 1300 del Código Civil) no existen obstáculos para que pueda acceder al Registro, todo ello al margen de las acciones que al adquirente competan frente a quienes hayan incumplido o quebrantado aquellas obligaciones y prohibición, en cuanto, pese a la inscripción, habrá de soportar la afección real de la finca transmitida que la misma norma impone por razón de tales gastos".

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

Compraventa de viviendas de protección oficial.- La compraventa de viviendas de protección oficial reviste una serie de especialidades, contenidas en la correspondiente normativa estatal y autonómica. A nivel estatal, la regulación se establece, fundamentalmente, en el RD 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial; en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial; en el RD 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda; en el Decreto 2114/1968, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, así como en el RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En cuanto a los sujetos, el vendedor puede ser una persona física o jurídica, pública o privada (art. 7 RD 3148/1978 y art. 7 RD 2066/2008); el comprador, en cambio, deberá ser una persona física (art. 9 RD 3148/1978), que destine la vivienda exclusivamente a residencia habitual y permanente y sin que pueda disfrutar para uso propio de más de una vivienda, protegida o libre (art. 3.1.a) RD 2066/2008). Solamente podrán acceder a las viviendas de promoción pública aquellas familias cuyos ingresos anuales no superen unos límites establecidos (art. 49 RD 3148/1978 y 3.1.c) RD 2066/2008). Las viviendas objeto de este régimen especial son aquellas destinadas a residencia habitual y permanente, siempre que no superen los 90 metros cuadrados de superficie útil, o 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas (art. 1 RD-Ley 31/1978, art. 1 RD 3148/1978 y art. 8 RD 2066/2008). La normativa establece una cuantía máxima de los precios de venta de las viviendas (art. 11 RD 3148/1978 y arts. 10 y 28 RD 2066/2008). Se establece un contenido mínimo para el contrato, incluyendo, entre otros aspectos, que el adquirente se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene (art. 115 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial). El contrato

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

de compraventa de vivienda de protección oficial genera algunas obligaciones específicas para ambas partes: el vendedor habrá de entregar las llaves en el plazo de tres meses a contar desde la calificación definitiva (art. 14.I RD 3148/1978), y el comprador deberá ocuparla también en el plazo de tres meses a contar desde la entrega de las llaves -o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública-, salvo que medie justa causa (art. 14.III RD 3148/1978). Una vez producida la ocupación, el comprador está obligado a mantenerla, por cuanto que la finalidad de este régimen es procurar un domicilio habitual y permanente a las personas que adquieran o arrienden estos inmuebles (art. 3 RD 3148/1978). El contrato de compraventa ha de ser documentado en escritura pública y está sometido al requisito del visado ante las Delegaciones correspondientes de las Consejerías de Vivienda de las CCAA (art. 13.II RD 3148/1978 y 116 D 2114/1968). La elevación a escritura pública habrá de producirse dentro del plazo de tres meses desde la calificación definitiva. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de esta calificación, el plazo se contará desde la firma del contrato (art. 15. I y II RD 3148/1978). No se trata de un presupuesto de validez, sino sólo un requisito cuyo incumplimiento determina la imposición de sanciones administrativas (art. 56 RD 3148/1978). El vendedor deberá entregar una copia de la compraventa en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días (art. 15.III RD 3148/1978). Excepcionalmente, a instancias del promotor y mediando justa causa, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública. Las segundas o sucesivas transmisiones se permiten una vez transcurridos diez años desde la formalización de la adquisición (art. 5 RD 2066/2008), estableciéndose unos precios máximos de venta (art. 34 RD 2066/2008).

Compraventa de inmueble en construcción.- La compraventa que tenga por objeto un inmueble por construir, conocida normalmente como venta

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

sobre plano, constituye una modalidad de venta de cosa futura (emptio rei sperate). La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, establece normas preventivas que garantizan tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda, como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto. Conforme al art. 2 de esta Ley, en los contratos de cesión de viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas, deberá hacerse constar expresamente, una serie de extremos, como que el cedente se obliga a la devolución al cesionario de las cantidades percibidas a cuenta más el 6 por 100 de interés anual en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la Cédula de Habitabilidad.

Rescisión del contrato de compraventa por incumplimiento de la obligación de informar de la situación urbanística de la finca.- En las compraventas de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título: a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de transformación urbanística. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al comprador para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil (art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo). La rescisión a que se refiere la norma

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

urbanística no es una ineficacia directamente establecida por la ley sino "una facultad de provocar la resolución que se concede al adquirente cuando no se ha hecho constar que el terreno no es edificable o que el edificio o la industria están fuera de ordenación" (STS de 8.11.2007, TOL1.213.851). El Tribunal Supremo ha fijado el dies a quo del plazo de prescripción de esta acción de rescisión en la fecha del otorgamiento del contrato (STS de 1.03.2012, TOL2.480.829).



**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



14

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



AlfredogarcialopeZ  
ABOGADOS



AlfredogarcialopeZ

ABOGADOS

15

**CLÁUSULA INFORMATIVA:** El contenido de este documento tiene carácter confidencial, privado, pertenece al ámbito del secreto profesional, y va dirigido a su destinatario. No se destinarán estos datos a otros fines que no sean recibir comunicaciones comerciales por parte de esta empresa, sobre nuestros servicios y productos, y no se entregarán a terceras personas conforme a la LOPD 15/1999, de 13 de diciembre. Si usted no desea seguir recibiendo nuestras comunicaciones, o no es el destinatario indicado, debe efectuar notificación en tal sentido en la dirección de fax 984 081 875 y destruya el mensaje sin quedarse copia alguna, ni distribuirlo o revelar su contenido.

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)