



La compraventa inmobiliaria

Aspectos contractuales, registrales, urbanísticos,
fiscales, y especialidades territoriales

Directores

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Prólogo de

Antonio Salas Carceller

■ **BOSCH**



La compraventa inmobiliaria

Aspectos contractuales, registrales, urbanísticos,
fiscales, y especialidades territoriales

Directores

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Prólogo de

Antonio Salas Carceller

© De los autores, 2019
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: abril, 2019

Depósito Legal: M-11929-2019

ISBN versión impresa: 978-84-9090-366-7

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-367-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Dirijase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Algunos autores han venido considerando que dependerá de si se adquieren como unidades independientes de la vivienda —excluidos en la norma— o como anejos inseparables de la misma —incluidos— (SILLERO CROVETTO, B.)

V. GARANTÍAS

La concatenación o sucesión contractual que caracterizan esta clase de operaciones comporta la necesaria adopción de una serie de garantías, que operarán a dos niveles: 1) Ante el riesgo de que la construcción no llegue a realizarse o que el promotor no destine las cantidades recibidas a la construcción del edificio, entre en situación de concurso de acreedores o estos últimos embarguen y/o ejecuten el solar y lo en él construido por las deudas por él contraídas; y 2) En atención a la condición de consumidor o usuario del adquirente y a la especial protección del derecho fundamental a la vivienda, principalmente para evitar que la construcción no se entregue en las condiciones pactadas⁶.

1. Garantías para paliar o mitigar los riesgos asumidos por el comprador entre la perfección y la consumación del contrato de compraventa de viviendas sobre plano

a) Arras:

Cabe preguntarse si en esta clase de contratos sobre cosa futura, pueden pactarse arras penitenciales en la primera fase contractual, con los efectos que le son propios (art. 1.454 CC). Esto es, pérdida de la cantidad entregada en el supuesto de que sea el comprador el que se aparta del contrato o devolución de la cantidad doblada en caso contrario. En realidad, no suele ser habitual porque las compraventas de inmuebles sobre plano o en construcción cuentan con una regulación especial más protectora para el consumidor que las propias arras, especialmente en lo relativo a la eficacia de las garantías que el promotor debe constituir con carácter obligatorio. Normativa que es de *ius cogens*, irrenunciable para el comprador y cuya aplicación no puede dejarse al arbitrio de las partes.

No obstante, no parece que exista obstáculo alguno a que las partes pacten arras penitenciales, lo que cobrará mayor relevancia si se trata de locales o de supuestos que están al margen del ámbito de aplicación de la D.A. 1.^a LOE, cual ocurre con aquellas compraventas en que el adquirente lo sea con finalidad inversora.

6. En Catalunya, debe tomarse en consideración el art. 63 de la Ley 18/2007, de Derecho a la Vivienda: Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta.

Son requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda en construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

- a) Disponer de una licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.
- b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla. Debe hacerse indicación expresa de las cargas y gravámenes que afectan tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.
- c) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.
- d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

b) Seguro o aval:

Al margen de que se hayan pactado arras o no, desde la obtención de la licencia de edificación, el vendedor debe garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda (D.A. primera, apartado 1, a) LOE 1999, tras su reforma por Ley 20/2015, de 14 de julio).

La mencionada disposición hace referencia al interés legal, superándose de este modo la referencia al porcentaje del 6% previsto en la Ley 57/1968.

En cualquier caso, la mención de la norma contenida en la Ley de Ordenación de la Edificación a los Intereses legales no excluye la aplicación de los más favorables pactados (STS 30 de abril de 2015).

Intereses que ya algunas de las sentencias de nuestras Audiencias Provinciales (SSAP A Coruña 27 de julio de 2012 o Zaragoza 30 de septiembre de 2011) venían determinando que se devengan desde que tuvo lugar la entrega al promotor, y no desde el requerimiento fehaciente, en una interpretación más favorable al consumidor.

En la actualidad, la D.A. 1.^a, apartado 2, letra b) LOE, dedicada a los requisitos de las garantías establece que:

la suma asegurada incluirá la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor.

Es decir, en línea con lo que venían estableciendo aquellas sentencias, debe interpretarse que los intereses legales en favor del adquirente se devengan desde la entrega efectiva del anticipo y están asegurados hasta la *fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor*.

Por lo demás, como apunta MORENO DE MIGUEL, I.⁷, «Dicho aval o póliza debería entregarse al comprador de forma simultánea a cada anticipo monetario».

1. Seguro de caución:

La D.A. 1.^a Dos, apartado 1 LOE regula con detalle los requisitos de esta clase de garantías, de entre los que cabe destacar:

1.1. Seguro individual:

El promotor deberá suscribir una póliza de seguro individual por cada adquirente, en la que se identifique el inmueble para cuya adquisición se entregan de forma anticipada las cantidades o los efectos comerciales (D.A. 1.^a, apartado 1, a LOE).

7. MORENO DE MIGUEL, I., *La responsabilidad solidaria de los bancos en las compraventas fallidas de viviendas sobre planos. Análisis de la actualidad jurisprudencial y legislativa*.

Si con infracción de dicha obligación se emite una póliza colectiva, la restitución de las cantidades entregadas de forma anticipada, con sus intereses, queda igualmente cubierta al amparo de dicha póliza.

Lo vemos en la STS 322/2015, rec. 2779/2013, de la Sala 1.^a, de fecha 23 de septiembre de 2015, cuando expresa que:

«En atención a la finalidad tuitiva de la norma, recientemente resaltada por la Sala, que exige el aseguramiento o afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta, y a que se ha convenido una garantía colectiva para cubrir las eventuales obligaciones de devolución de la promotora de las cantidades percibidas de forma adelantada de los compradores, cuya copia ha sido entregada junto con los contratos de compraventa, es posible entender individual, respecto de lo que no tiene responsabilidad el comprador. No debe pesar sobre el comprador que ha entregado cantidades a cuenta la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que deja de requerir los certificados o avales individuales».

Continúa diciendo esta sentencia que:

«Por ello podemos entender en estos casos que: i) al concertar el seguro o aval colectivo con la promotora y la percepción de las correspondientes primas, la entidad aseguradora o avalista pasaba a cubrir la eventualidad garantizada, que era la obligación de restitución de las cantidades percibidas, junto con los intereses previstos en la norma legal, referidas a la promoción o construcción a la que se refería la garantía; ii) la emisión de los correspondientes certificados o avales individuales, por la entidad aseguradora o avalista, a favor de cada uno de los compradores, legítima a estos para hacer efectivo el aval por vía ejecutiva, conforme al art. 3 Ley 55/1968; y iii) la ausencia de los correspondientes avales individuales no impide que la obligación de restituir las cantidades entregadas, con sus intereses, quede cubierta a favor de los compradores que han concertado un contrato de compraventa y entregado esas cantidades a cuenta, al amparo de la existencia de la póliza colectiva».

1.2.Exigibilidad temporal de las garantías:

La duración de dicho seguro no puede ser inferior a la fecha de la construcción y entrega de la vivienda, prorrogándose el seguro si se prorroga el plazo de cumplimiento para el vendedor. Nos dice la D.A.1^a, apartado 1, f LOE en este sentido que:

La duración del contrato no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción y entrega de las viviendas. En caso de que se conceda prórroga para la entrega de las viviendas, el promotor podrá prorrogar el contrato de seguro mediante el pago de la correspondiente prima, debiendo informar al asegurado de dicha prórroga.

En esta misma línea, la D.A.1^a, apartado 1, c LOE establece que al tomador del seguro:

le corresponderá el pago de la prima por todo el período de seguro hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente.

En un supuesto de viviendas de promoción en régimen de cooperativa, la STS 540/2013, de 13 de septiembre (rec. 281/2013) dejó muy claro que esta clase de seguro garantiza el buen fin de los anticipos, desde la compra de los terrenos hasta la entrega de las viviendas.

Y así, nos dice esta sentencia que:

«El examen de la normativa sobre garantía de las cantidades anticipadas enseñaba que es necesario "un día inicial fijado de forma precisa". Así, el art. 3 de la Ley 57/68 [hoy derogada] supedita la opción del cesionario de una vivienda por la rescisión del contrato con devolución de cantidades o por la concesión de una prórroga a la expiración del plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar; del art. 5 del RD 515/1989, dictado para la protección de los consumidores en la compra de viviendas y no derogado por el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, se deduce que la fecha a partir de la cual deben entenderse exigibles las garantías de la Ley 57/68 coincide con la construcción ya iniciada, "o al menos configurada en sus aspectos esenciales aunque la obra no haya comenzado"; lo mismo sucede con el art. 114 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/68, en el que se fija como día inicial de la obligación de asegurar "el período de construcción, entendiendo por tal desde que se otorga la calificación provisional"; y otro tanto se deduce, en fin, del art. 1 D) del RD 2028/95, que en materia de cooperativas de viviendas obliga a garantizar las cantidades anticipadas "a partir de la calificación provisional"».

1.3. Derecho irrenunciable:

La STS 779/2014, de 13 de enero de 2015 ha sentado doctrina jurisprudencial en el sentido de que la cobertura de la totalidad de las cantidades entregadas es un derecho irrenunciable del adquirente, no siendo posible limitar cuantitativamente el objeto del seguro (D.A. 1.^a, apartado 2, b LOE).

Esa irrenunciabilidad a la cobertura de la totalidad de las cantidades entregadas de forma anticipada no debe confundirse con los siguientes supuestos:

- La compañía aseguradora no está obligada a abonar al asegurado una cantidad superior a aquélla que acredite haber anticipado, aunque la suma asegurada sea superior por haber adquirido el compromiso de abonar una cantidad también más elevada. Nos dice a este respecto la D.A. 1.^a, Dos 1. i LOE que:

En ningún caso serán indemnizables las cantidades que no se acredite que fueron aportadas por el asegurado, aunque se hayan incluido en la suma asegurada del contrato de seguro, por haberse pactado su entrega aplazada en el contrato de cesión.



Estudio y análisis exhaustivo del contrato de compraventa de bien inmueble y su problemática práctica, ahondando en todas y cada una de las distintas disciplinas jurídicas a las que afecta el contrato paradigmático de Derecho Inmobiliario —Derecho Civil, Urbanístico y Fiscal—.

Estamos ante una obra de carácter eminentemente práctico, que huye de disquisiciones dogmáticas más propias de manuales universitarios y centra la atención en la problemática jurídica que se genera en el día a día, en torno a este negocio jurídico.

Para imprimir dicho carácter práctico, ha sido necesario contar con la experiencia aportada por principales actores del sector jurídico inmobiliario, de tal forma que entre los coautores se encuentran abogados, notarios, registradores, y jueces; del mismo modo, destacan las aportaciones de profesores y doctores, cuya contribución resulta inestimable en toda obra jurídica de referencia.

El rigor y la precisión de los comentarios sobre la distinta normativa aplicable, puestos en relación con la más reciente jurisprudencia, permiten profundizar en el conocimiento de la materia tratada y constituye el mejor instrumento de trabajo para el profesional del Derecho.

