

J. C. Martínez Ortega
J. R. Infante González de la Aleja
R. Rodríguez Domínguez

LA COMPRAVENTA Y LOS CONTRATOS PREPARATORIOS

2ª EDICIÓN

II

LA OFICINA NOTARIAL

[BOSCH]

• Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •

J. C. Martínez Ortega
Coordinador

J. R. Infante González de la Aleja

R. Rodríguez Domínguez

LA COMPRAVENTA Y LOS CONTRATOS PREPARATORIOS

2.^a Edición

LA OFICINA NOTARIAL

II

[BOSCH]

© **Juan Carlos Martínez Ortega, José Ramón Infante González de la Aleja, Rafael Rodríguez Domínguez**, 2018
© **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: Mayo 2011
Segunda edición: Junio 2018

Depósito Legal: M-17648-2018
ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-9090-312-4
ISBN versión electrónica: 978-84-9090-313-1

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. Diríjase 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.

**LA COMPRAVENTA Y
LOS CONTRATOS
PREPARATORIOS**

primera o segunda categoría, y de tres viviendas, si lo es de categoría de honor, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 300 metros cuadrados la superficie construida de las viviendas agrupadas.

Por otro lado, dentro de las obligaciones que incumben al titular de una VPO, está el destinarla a domicilio habitual y permanente², sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso, fin de semana, vacaciones, ocio, etc., ya que este no es el fin perseguido por el legislador.

6. RÉGIMEN SANCIONADOR

Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial, se clasifican en leves, graves y muy graves. Dentro de las primeras, las catalogadas como «infracciones graves», se encuentran:

- a) La utilización de más de una vivienda salvo lo dispuesto a favor de las familias numerosas³.
- b) Mantenerla habitualmente deshabitada.

2. A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa. Por ejemplo la del derecho que asiste al emigrante, por todo el tiempo que permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

3. ZEJALBO MARTÍN, J., en el estudio que hace de la legislación de VPO de la Comunidad Andaluza, dice «La Ley, en el artículo 4 dispone que no pueden adquirir viviendas protegidas para uso propio los que sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio. La mención a la posesión nos ofrece la clave de la interpretación del precepto, en el sentido de que si no se tiene la posesión de una vivienda libre o protegida, aunque se ostente la titularidad del derecho real de usufructo vitalicio —pensemos en el hecho de que el usufructuario haya arrendado la vivienda—, se puede adquirir una vivienda protegida; igualmente, si se tiene además del usufructo la nuda propiedad, es decir el dominio de una vivienda libre y protegida, pero no la posesión, también se podrá adquirir una vivienda protegida. En definitiva, si no se tiene la posesión por ostentarla otra persona, ya sea por un derecho real o personal, no se vulnera el artículo 4 por adquirir una vivienda protegida.

Al exigir dicho artículo 4 que sea titular del pleno dominio, también hay que excluir los supuestos de cotitularidad, en los que obviamente no se es titular del pleno dominio ... si se vende la nuda propiedad o el pleno dominio arrendado pensemos que proceden los derechos de tanteo y retracto, aunque la Administración no podrá transmitir la vivienda hasta que finalice el usufructo o termine el arriendo, sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente del arrendatario conforme a la legislación especial.

Para que las comunicaciones a la Administración sean eficaces deberán firmarlas no solo el propietario, sino también aquellos que puedan ostentar un derecho sobre la vivienda protegida, por ejemplo en caso de venta de vivienda privativa habitual de la familia el cónyuge consorte también deberá firmar conforme al artículo 1320 del código Civil, eso sí, siempre que proceda conforme a lo expuesto los estudiados derechos de adquisición preferente».

c) No atender a las obras de conservación o de policía e higiene.

Las infracciones al régimen legal de VPO serán sancionadas con multas, pudiendo incluso provocar la descalificación de su condición de VPO, con obligación del titular de reintegrar el importe de los beneficios obtenidos, al que habrá que añadir el interés legal.

APUNTES ARANCELARIOS

Las compraventas de VPO gozan de reducciones en los aranceles notariales y registrales de un 50 por 100 de los derechos correspondientes a la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, tales como «segregaciones, agregaciones, agrupaciones, divisiones materiales, obras nuevas, divisiones horizontales» y los préstamos hipotecarios.

La primera transmisión o adjudicación, de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados devengarán exclusivamente y por todos los conceptos la cantidad de 60 € como derechos del Notario y 24 del Registrador.

Cuando la vivienda lleve vinculada plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, los honorarios podrán incrementarse por todos los conceptos en 9 y 6 Euros, respectivamente, en el caso del Notario y en 6 y 3, respectivamente, en el caso del Registrador.

Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el pago del precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 30 Euros en el caso del Notario y en 12 en el caso del Registrador.

En segundas transmisiones la reducción será del 50 por 100 de los derechos de la matriz.

7. LA DESCALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

La Descalificación de las VPO supone la extinción del régimen legal de Protección, quedando sometidas al régimen general establecido en la legislación común de la Edificación.

Como antes expresamos, la duración del régimen legal de las viviendas de Protección pública dependerá de la normativa por la que fue Calificada Definitivamente como VPP, y del tipo de vivienda de que se trate. Normalmente será de veinticinco años, o por el plazo inicial de amortización del préstamo. Por excepción, las Viviendas de integración social (VIS) no pueden ser objeto de descalificación, buscando la protección de las personas con discapacidad.

En el caso de una Vivienda de Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra, la duración del régimen legal de protección pública es de siete años desde su Calificación Definitiva, y si se ejerce la Opción de Compra, dentro de los siete años, el Arrendatario se convierte en Propietario. Durante los tres años siguientes, su titular no podrá venderla por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para una Vivienda de Protección Pública Básica que se califique provisionalmente en la misma fecha y localidad. Transcurridos diez años desde su Calificación Definitiva, el destino y precio de la vivienda será libre.

8. DURACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA (VPO)

a) Treinta años desde la Calificación Definitiva, si se trata de VPO de Promoción Privada acogida al Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre.

b) Cincuenta años desde la Calificación definitiva, si se trata de VPO de Promoción Privada acogida al Decreto 2114/1968, de 24 de julio. Estas viviendas han quedado liberalizadas de precio de venta y alquiler, en virtud del Real Decreto 727/1993 de 14 de mayo.

Son normas comunes a las VPO de «Promoción privada» y de «promoción pública» para solicitar la Descalificación correspondiente, que haya transcurrido un mínimo de quince años desde la Calificación Definitiva, así como que el préstamo cualificado haya sido amortizado totalmente y restituir el importe de la totalidad de las Ayudas económicas percibidas, bonificaciones o exenciones tributarias con sus intereses legales.

APUNTES ARANCELARIOS

La reducción realizada en los aranceles notariales y registrales en su día a la hora de escriturar e inscribir la escritura de compraventa no da lugar a reintegro y/o devolución en ningún caso.

c) Si se hubiere disfrutado de suelo gratuito, el interesado deberá restituir a la Administración un importe equivalente a la mitad del precio legal de la vivienda en el momento de la Descalificación. Una vez reunidos los requisitos previstos para la descalificación, la Administración podrá conceder la misma si de ella no se derivan perjuicios para terceros o para el interés social.

Desde luego la solicitud de descalificación deberá estar argumentada y tener alguna razón, como por ejemplo: No encontrar otra vivienda protegida, quererla vender como libre para obtener un mejor precio con que poder adquirir otra libre, traslado a otra población por motivos personales o profesionales, etc.

9. OBLIGACIÓN DE RESIDENCIA DEL BENEFICIARIO

La obligación de tener, o fijar la residencia, en la localidad en que está situada la vivienda y dedicar esta a domicilio habitual y permanente, «no se trata del concepto civil, se trata del concepto administrativo de residencia habitual y permanente, cuya cualidad se puede acreditar únicamente mediante el correspondiente certificado municipal». Por esta razón, una persona de vecindad civil catalana puede tener su domicilio habitual en Madrid y eso tener derecho a optar a una VPO.

10. DELIMITACIÓN CONTRACTUAL DE LAS VPO

1. La obligación de consignar estas circunstancias y compromisos se aplica a escrituras de compraventa, adjudicación, arrendamiento o cesión de uso de las V.P.O. de promoción privada sujetas al RD 3148/1978.

2. Se aplica la obligación a las compraventas segundas o posteriores.

3. Incluso incluiría tales obligaciones a las daciones en pago o para pago y las adjudicaciones a acreedores en procedimiento ejecutivo.

11. EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE VPO

a) No afecta la obligación formal que nos ocupa a las escrituras de donación, a las de entrega de legado de cosa específica, a las de manifestación de herencia por heredero único, etc. sin perjuicio de la obligación sustantiva del donatario, legatario, heredero, etc. como propietario de V.P.O. en cuanto al destino de esta.

b) Parece que esta obligación tampoco es de aplicación a las adjudicaciones en liquidación de la sociedad de gananciales, sin perjuicio de la obligación material del adjudicatario como propietario de V.P.O. En cambio sí se comprende en el concepto de adjudicaciones las que se hagan a autopromotores, comuneros, consocios o cooperativistas miembros del grupo, comunidad o sociedad promotora.

El incumplimiento por el Notario respecto a las advertencias que debe hacer a los otorgantes y consignar en la escritura, si bien no está prevista sanción administrativa específica, puede dar lugar a la apertura de un expediente disciplinario y a las sanciones que en su caso correspondan, además de la responsabilidad civil por daños y perjuicios en su caso⁴. Por lo anterior, es importante que en caso de duda, pidamos siempre la Calificación Definitiva, donde podre-

4. Podría incluirse el citado incumplimiento dentro de las infracciones que alude el art. 348, letra c) que indica que son faltas muy graves «la autorización o intervención de documentos contrarios a lo dispuesto en las leyes o sus reglamentos, a sus formas y reglas esenciales siempre que se deriven perjuicios graves para clientes, para terceros o para la Administración».

mos constatar todas las condiciones para su transmisión, limitaciones, plazos, si existen derechos de tanteo y retracto, y cualquier otra obligación.

El Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre marca un antes y un después respecto a las normas que deben tenerse en cuenta en las VPO de promoción privada. Las segundas o posteriores transmisiones de las VPO calificadas antes de esa fecha, tras el RD 727/1993 de 14 de mayo, son de venta libre.

¿Cuáles son las consecuencias de vender una VPO por un precio superior al máximo legal? Este problema ha dado lugar a una jurisprudencia muy variada. Tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 1992, se entiende, que si comprador y vendedor se pusieron de acuerdo en el precio y en la cosa, violando la legislación administrativa, no puede el comprador en su solo provecho obtener la rectificación del precio pues, por vía judicial, se alteraría el consentimiento de la otra parte, con lo que se beneficiaría quien también fue infractor. En consecuencia, pactar un sobreprecio, que el RDL de 1978 considera como infracción muy grave, puede dar lugar a la devolución del sobreprecio y la descalificación de la vivienda⁵. Por lo tanto, el contrato mantiene su validez civil pero, con las sanciones que se establecen en supuestos de sobreprecio en la venta de viviendas protegidas. Dichas sanciones consisten. Para el vendedor, en una multa, que en ningún caso podrá ser inferior al duplo del sobreprecio. Para el comprador, en la descalificación de la vivienda con pérdida de todos los beneficios y la obligación de restituir los obtenidos con los intereses legales.

ASPECTOS FISCALES Y ARANCELARIOS

Es importante tener en cuenta, que en las segundas y posteriores transmisiones de VPO, sujetas a precio máximo, los gastos, derechos e impuestos que origine la escritura, también deben ser pagados conforme determina la ley, y que así conste en la escritura correspondiente. No es lícito pactar que serán a cargo del comprador los que por ley deben ser pagados por el vendedor, pues de esta forma, se alteraría artificialmente el precio máximo legal.

5. IGLESIA PRADOS, E., *El fraude de Ley*, Tirant lo Blanc, Valenci, 2007. Para este autor en materia de ventas de Viviendas de Protección Oficial existen supuestos en los que se califican las mismas como en fraude de ley, principalmente de la norma que limita el precio de la venta, por el contrario, la jurisprudencia rechaza considerar en fraude a dicha limitación la venta realizada con sobreprecio si, además de la vivienda, se transmiten trasteros y plaza de garaje, al permitir en tal caso la ley este aumento.

FORMULARIOS

Formulario 1. Cláusula en las ventas de VPO de Promoción pública sujetas al RD 148/1978, de 10 de noviembre

OCTAVA.— La parte compradora declara conocer y acepta expresamente:

1.— Que no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente, de conformidad con lo establecido en los arts. 8.º del RDL 31/1978, de 31 de octubre y 56 y 57 del RD 3148/1978, de 10 de noviembre, además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la descalificación de la vivienda con carácter de sanción.

2.— Que tal descalificación le obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de los importes de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales.

3.— Que producida tal descalificación, no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables durante el plazo de cinco años desde la fecha de la descalificación.

Formulario 2. Advertencias en las transmisiones de VPO sujetas a la legislación anterior al RD 3148/1978

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente fiscales y las relativas a las Viviendas de Protección Oficial, manifestando el comprador que se compromete a mantener la vivienda en buen estado, a destinarla a domicilio habitual y permanente y a cumplir cuanto ordena el régimen de Viviendas de Protección Oficial.

• Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •
r • Wolters Kluwer • Wolters K
s Kluwer • Wolters Kluwer •

El segundo volumen de la colección «La Oficina Notarial», aborda los aspectos más importantes de la compraventa y de los contratos preparatorios vinculados a la misma. Se trata de una aproximación al contrato tipo por excelencia: la compraventa. Al igual que en los restantes títulos de esta colección, se complementa con abundante jurisprudencia, bibliografía y formularios (estos últimos en formato papel y en digital a través de www.smarteca.es).

Esta segunda edición incide, igualmente, en los aspectos derivados de cualquier transmisión, tanto en el ámbito tributario, arancelario o registral, poniendo en valor las nuevas exigencias normativas (activos esenciales, certificado de eficiencia energética, medios de pago, inversión sujeto pasivo del IVA, etc.). En suma, un manual indispensable para todos los profesionales del Derecho y del Notariado.



ACCESO ONLINE
A MODELOS
Y FORMULARIOS:
<http://digital.wke.es>

