

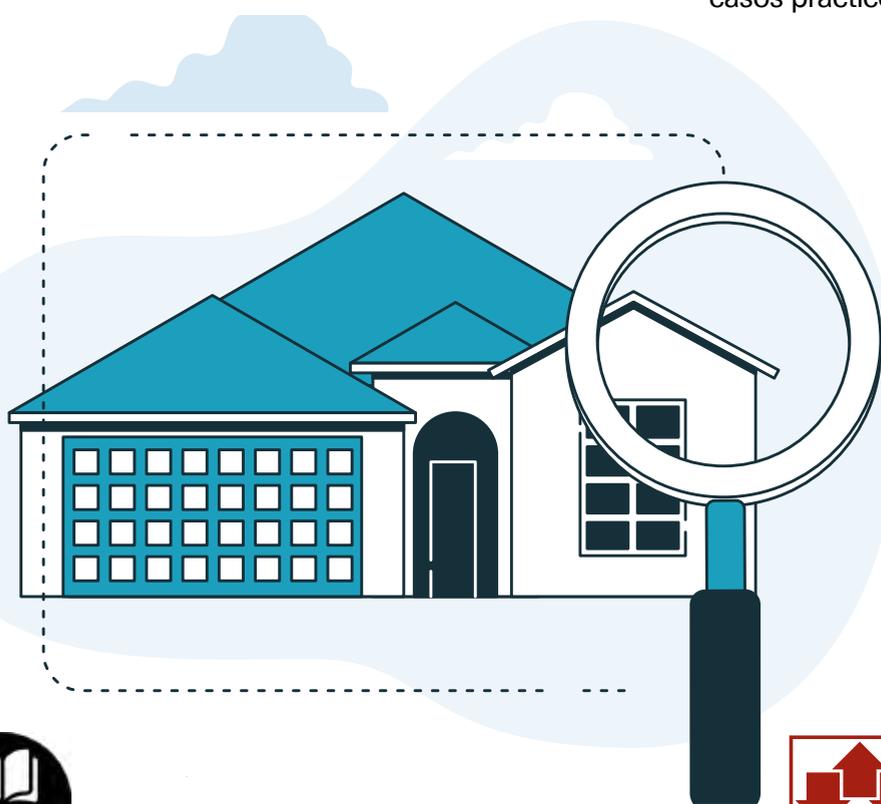
COMPRAVENTA INMOBILIARIA

PASO A PASO

Todas las claves para adquirir viviendas y otros inmuebles

3.ª EDICIÓN 2025

Incluye formularios y
casos prácticos



COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Todas las claves para adquirir
viviendas y otros inmuebles

3.^a EDICIÓN 2025

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2025

Copyright © 2025

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-853-1
Depósito legal: C 48-2025

SUMARIO

0. LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA	11
1. LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA	17
1.1. Diferencias materiales y formales entre contrato privado y compraventa.	18
1.2. La propiedad civil al margen del registro de la propiedad: efectos del contrato de compraventa no inscrito	22
2. LA RELEVANCIA DEL CONTRATO PRIVADO EN LA COMPRAVENTA	23
2.1. Condiciones suspensivas en el contrato de compraventa	24
2.2. Fijación de los términos de la compraventa.	25
3. TIPOS DE CONTRATOS PRIVADOS EN OPERACIONES INMOBILIARIAS	29
3.1. Contrato de reserva en las operaciones inmobiliarias	30
3.2. Contrato de promesa de compraventa de inmueble	32
3.3. Contrato de compraventa de inmueble	35
3.4. Contrato de opción de compra de inmueble	36
4. EL CONTRATO DE RESERVA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA	41
4.1. Contraprestación económica derivada el contrato de reserva inmobiliaria.	42
4.2. Consecuencias del incumplimiento del contrato de reserva inmobiliaria.	43
5. EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	47
5.1. Obligaciones de las partes en el contrato de promesa de compraventa.	49
5.2. El contrato de promesa de compraventa sobre inmuebles no adquiridos por el vendedor promitente	52

6. CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA: EL PACTO DE ARRAS	55
7. EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS	59
7.1. Prima de la opción en el contrato de opción de compra (inmobiliaria). . .	63
7.2. Ejercicio de la opción en el contrato de opción de compra (inmobiliaria) .	64
7.3. Consecuencias por incumplimiento del contrato de opción de compra (inmobiliaria)	66
8. LAS PARTES Y SU CAPACIDAD EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA	69
9. REQUISITOS DEL OBJETO DE COMPRAVENTA	81
9.1. Definición del objeto de la compraventa	82
9.2. Cláusulas habituales referentes a las condiciones de la venta de un inmueble	86
10. LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL INMUEBLE Y EL ARTÍCULO 27 (APARTADOS 2 Y 3) DE LA LEY DEL SUELO . .	95
11. EL PRECIO EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS	97
12. ENTREGA MATERIAL VS. TRADITIO FICTA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA	103
12.1. Obligaciones del contrato privado respecto de la consumación de la compraventa	105
12.2. Saneamiento en la entrega del bien en la compraventa inmobiliaria.	108
13. FISCALIDAD DE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA	113
13.1. Tributación de los contratos relacionados con la compraventa inmobiliaria	127

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico Consideración de «primera entrega» a efectos del IVA en transmisiones de viviendas realizadas por el promotor	147
Caso práctico IVA o ITP en venta de vivienda unifamiliar construida por un particular en un terreno heredado	149
Caso práctico Inversión del sujeto pasivo cuando el empresario que compra una vivienda renuncia a la exención en IVA	151

SUMARIO

Caso práctico Tipo de IVA aplicable a compra de vivienda para destinarla al alquiler turístico	153
Caso práctico ¿Tributa en AJD la escritura pública de compraventa de una vivienda sujeta al IVA?.	155
Caso práctico Tributación en AJD de la escritura de compraventa de inmueble cuando se renuncia a la exención en IVA	157
Caso práctico Responsabilidad del comprador por las deudas del IBI pendientes de años anteriores a la compraventa	159
Caso práctico Imputación temporal en IRPF de la ganancia patrimonial por venta de inmueble en contrato privado luego elevado a escritura pública	163

ANEXO II. FORMULARIOS

Contrato de compraventa de vivienda con condición suspensiva. Falta de pago	167
Contrato de compraventa de vivienda con subrogación en préstamo hipotecario	171
Contrato de promesa de compraventa de vivienda.	175
Contrato de compraventa con condición resolutoria.	179

0.

LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Teoría del título y modo

De conformidad con el artículo 609 del Código Civil, la propiedad se adquiere por la ocupación en el caso de *res nullius*, es decir, de bienes que no tienen dueño. Por otro lado, también puede adquirirse o transmitirse la propiedad y demás derechos sobre los bienes que se adquieren y transmiten:

- Por ley, mediante la donación o la sucesión testada e intestada. Dicha adquisición «por ley» implica que no es necesaria una entrega de la posesión, sino que el título es suficiente para la transmisión del derecho.
- Por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, por lo que requieren expresamente de una entrega (efectiva o espiritualizada, como veremos más adelante).

Mediante la prescripción, es decir, la posesión pacífica en concepto de dueño continuada en el tiempo.

El sistema español de transmisión se basa en la denominada teoría del título y modo, elementos necesarios para la transmisión, como se recoge en reiterada jurisprudencia. En este sentido, la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 352/2014, de 19 de junio, ECLI:ES:TS:2014:2481**, señala:

«El Derecho español recoge explícitamente la **doctrina del título y el modo como modo de adquirir el derecho de propiedad, conforme a los artículos 609 y 1095** y copiosa jurisprudencia: sentencias del 10 mayo 2004, 5 octubre 2005, 14 junio 2007, 13 noviembre 2009, 2 diciembre 2010. El título es el acto por el que se establece la voluntad de enajenación del derecho. El modo es el acto por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición por el adquirente. A su vez, el modo está ligado al título en que se basa y le da su fundamento jurídico. Es decir, nuestro Derecho acoge la teoría del título y el modo, con el **sistema de tradición (modo) basada en el negocio jurídico precedente (título): tradición causal**».

En el mismo sentido apuntado jurisprudencialmente, se pronuncia la **Dirección General de Tributos en su consulta vinculante V0021-22 de 4 de enero de 2022:**

«La adquisición de la propiedad en nuestro derecho se fundamenta en la “teoría del título y modo de adquirir”, considerándose que para adquirir la propiedad por transmisión intervivos **no basta con el mero contrato traslativo** o acto constitutivo, sino que **es necesario, además, otra formalidad o requisito que es precisamente el modo de adquirir o tradición**, o lo que es lo mismo, la entrega de la posesión. Por tanto, el modo es el hecho que consuma y completa la adquisición de la propiedad, mediante la tradición o entrega de la posesión del bien inmueble transmitido».

Los artículos 609 y 1095 del Código Civil recogen el sistema de transmisión y configuran esta teoría del título y el modo al establecer, por un lado, que la propiedad se adquiere y transmite como consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición y, por otro, que el acreedor no adquiere derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada, aunque tenga derecho a los frutos desde que nace la obligación de entregarla. Es decir, que el contrato (título) hace surgir el derecho real, pero este no se transmite hasta que no se entrega la cosa (modo).

Así pues, el **modo** es la entrega y el **título** es el contrato en virtud del cual se realiza tal entrega, produciéndose la adquisición de la propiedad cuando concurren ambos.

En el caso de la compraventa inmobiliaria, el título es el contrato con finalidad traslativa y el modo o tradición es la entrega o traspaso posesorio del bien, en este caso, el inmueble.

Perfeccionamiento vs. consumación del contrato

Tradicionalmente en la doctrina se han distinguido **tres fases en la formación del contrato:**

1. La de la generación o tratos previos.
2. La de la perfección, que produce el nacimiento a la vida jurídica.
3. La de la consumación, que afecta al cumplimiento de las obligaciones.

Únicamente la fase de perfección del contrato es la fase propiamente contractual, ya que la de tratos previos en realidad tiene carácter precontractual y la de consumación se refiere al desarrollo de un contrato ya perfeccionado.

Define la RAE la perfección del contrato como el «momento a partir del cual el contrato vincula a las partes», así pues, perfeccionado el contrato se entiende que existe y puede comenzar a producir sus efectos. Si bien será necesaria la consumación del contrato para su ejecución y cumplimiento.

Por lo que se refiere al contrato de compraventa, cabe distinguir entre la perfección y la consumación del mismo en los términos siguientes:

- En cuanto a la perfección, señala el artículo 1450 del CC que «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». Por lo tanto, la perfección deriva del acuerdo entra las partes sobre la cosa y el precio que supone la existencia de título en los términos ya examinados.

- Perfeccionado el contrato, cabe hacer referencia a su consumación mediante el cumplimiento de las obligaciones derivadas del título, esto es, en virtud del artículo 1445 del CC, la entrega de cosa determinada y el pago del precio estipulado.

Si se atiende a lo anterior, queda reflejada la teoría del título y el modo en el contrato de compraventa en los términos siguientes: la perfección del contrato determina la existencia del título, si bien este no supone por sí solo, la transmisión del dominio será necesario para ello la concurrencia del modo, esto es, la tradición o entrega de la cosa vendida, independientemente de cuál sea la forma elegida para ello.

En la misma línea, es necesario destacar que la adquisición deriva del título y el modo, si bien, el cómo se formaliza aquélla no es determinante, sino que simplemente acredita la misma; así se recoge en la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 541/2014, de 11 de octubre, ECLI:ES:TS:2014:3867**:

«En tiempos pasados se planteó el tema de si la inscripción en el Registro de la Propiedad ha sustituido al título y modo en la adquisición del dominio. No es así. El título y modo tienen una órbita de aplicación distinta: aquellos se refieren a la adquisición y la inscripción acredita la adquisición ya realizada, adquisición completa en virtud de título y modo.

Por tanto, lo cierto es que cuando un derecho real sobre un bien inmueble se inscribe en el Registro de la Propiedad, ya se ha producido por entero la adquisición; es decir, si le alcanza el ámbito de la teoría del título y el modo, ya se ha producido tanto el título como el modo. La inscripción, por tanto, no sustituye o equivale al modo».

RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos, V1540-05 de 22 de julio de 2005

«(...) el Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que "no se transfiere ... el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública».

Consulta Vinculante de Dirección General de Tributos, V0934-22 de 29 de abril de 2022

«Es decir, la suscripción de contrato privado de compraventa no comporta, por sí mismo, la adquisición de la cosa, para transferir el dominio será necesario, además, que se produzca la tradición o entrega de la cosa vendida, con independencia de las posibles obligaciones futuras o aplazadas.

La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse, para los bienes inmuebles, la puesta en poder y posesión de la cosa, la entrega de las

llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública dicho otorgamiento, conforme dispone el Código Civil, equivale a la entrega siempre y cuando de ésta no resulte o se deduzca lo contrario».

Reflejo de la perfección y consumación, en la vida cotidiana puede ser el caso de una compra de las que se hacen todos los días, como puede ser la compra de una barra de pan. En este supuesto práctico, salvando las distancias:

- Se perfecciona el contrato en el momento de entrar en la tienda cuando se decide qué comprar y se pide, en este caso, al panadero: hay acuerdo en el objeto (la barra de pan) y el precio (el que pone la etiqueta).
- La consumación del contrato en este caso se produce casi al instante: cuando el panadero entrega la barra de pan pedida (*traditio*), y se le da a cambio el precio acordado (pago).

El caso anterior permite ver reflejada en la práctica una compraventa sencilla, si bien las operaciones inmobiliarias son mucho más complejas que la compra de una barra de pan, razón por la cual perfeccionamiento y consumación suelen dilatarse en el tiempo. Dicho aplazamiento puede ser necesario por causas muy diversas. A continuación, se exponen algunas de las más frecuentes:

a) Por causa del objeto:

- **Causas físicas.** El supuesto más obvio en este caso, serían las viviendas en construcción dado que no se puede entregar lo que no existe, no puede haber consumación, pero sí que se puede perfeccionar el contrato acordando cómo debe ser el objeto por entregar y el precio que se abonará. En estos casos, la definición del objeto resulta esencial, ya que debe ser lo más exhaustiva posible.
- **Causas jurídicas.** En otras ocasiones, los motivos pueden ser de índole jurídica, como la necesidad de realizar actuaciones jurídicas (aceptación de herencia), registrales (reanudación de tracto, declaración de obra nueva) u otro tipo de trámites para el cumplimiento de la normativa en el momento del otorgamiento (cédula de habitabilidad, declaración de obra nueva, etc.).

b) Por causa de las partes: en otros muchos supuestos, el motivo de la separación entre el acuerdo de voluntades y la consumación del contrato se debe estrictamente a las partes: el vendedor necesita tiempo para desalojar el inmueble, o el comprador necesita financiación para completar el pago.

Pero estos motivos no impiden que se pueda llegar al acuerdo sobre la compraventa, que será debidamente plasmado en un contrato privado, plenamente válido y vinculante entre las partes, en el que, en señal del interés del comprador, suele entregarse un determinado importe de dinero.

La plasmación documental del perfeccionamiento y la consumación

Siguiendo lo expuesto anteriormente, es habitual en las compraventas inmobiliarias que perfeccionamiento y consumación queden documentados en dos documentos distintos:

a) El perfeccionamiento suele documentarse en un **contrato privado**, en el que las partes acuerdan el alcance de las obligaciones: objeto de la compraventa, precio a abonar, y cualesquiera otras que sean necesarias para llevar el contrato perfeccionado hasta su consumación.

Este acuerdo de voluntades se formaliza mediante un documento privado y produce plenos efectos obligacionales entre las partes. Se trata de un documento esencial, por cuanto en el momento de firma del contrato deben haber quedado plenamente definidas todas las obligaciones de las partes, desde las obvias de plazo de entrega y forma de pago del precio, hasta las obligaciones intermedias y cumplimiento de hitos del contrato, condiciones suspensivas o resolutorias, garantías, penalizaciones por incumplimiento, distribución de gastos del otorgamiento, y todas aquellas que puedan ser necesarias para el adecuado desarrollo del mismo.

Con la firma del contrato privado, la compraventa se ha perfeccionado y es plenamente exigible para ambas partes, si bien las obligaciones asumidas por cada una de ellas quedan pendientes de cumplimiento.

Como consecuencia de lo anterior, es imprescindible haber realizado una revisión de la situación jurídica del inmueble con carácter previo a la firma del contrato privado, a los efectos de conocer la situación de lo que se está adquiriendo y poder establecer en el contrato correspondiente las cautelas necesarias (ya sean mediante ajustes de precio o mediante la exigencia al vendedor del cumplimiento de determinadas obligaciones).

Por tanto, el asesoramiento jurídico especializado en esta fase resulta esencial para evitar posibles conflictos ulteriores, y asegurarse una operación sin incidencias.

El rango de estas obligaciones es muy amplio: desde el ámbito civil (la existencia de arrendatarios u ocupantes, servidumbres, derechos reales de terceros, deudas de comunidad, pleitos con vecinos...) hasta el ámbito administrativo (afecciones urbanísticas, suelos contaminados, expropiaciones, órdenes de demolición...), sin olvidar las obligaciones tributarias vinculadas al inmueble (afecciones fiscales, deudas de IBI...).

b) Por su parte, la consumación suele producirse con el **otorgamiento de escritura pública de compraventa**, momento en el que, por regla general, se produce el pago íntegro del precio y la entrega de la propiedad, teniendo de esta forma un título y un modo en los términos ya analizados.

El acto de otorgamiento de escritura pública, con carácter general, tiene una doble finalidad:

- La entrega espiritualizada del inmueble (denominada *traditio ficta*). En este sentido debe tenerse presente lo previsto en el artículo 1462, párrafo 2.º, del CC que para la entrega de la cosa vendida recoge el su-

puesto de la tradición instrumental al establecer: «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».

- La documentación de la compraventa en un instrumento inscribible en el registro de la propiedad. La inscripción en el registro de la propiedad otorga a nuestro derecho una protección extra que facilita notablemente el tráfico inmobiliario, a través de los principios registrales (inscripción, prioridad, legalidad, especialidad, tracto sucesivo, legitimación, rogación, publicidad, fe pública registral e inoponibilidad) y las presunciones jurídicas que de ellos derivan.

Además, en caso de que sea necesario hipotecar el inmueble adquirido, es de destacar que, en nuestro ordenamiento jurídico, la hipoteca inmobiliaria (como garantía) no se entiende válidamente constituida hasta su correcta inscripción en el registro de la propiedad, tal y como señala el artículo 1875 del CC.

En este sentido cabe citar la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 398/2012, de 28 de junio, ECLI:ES:TS:2012:6212**:

«(...) la venta se perfeccionará entre el comprador y el vendedor, y será obligatoria para ambos, desde que convengan la cosa objeto del contrato y el precio; y en nada obsta el hecho de que, tratándose de la venta de bien inmueble, la teoría translativa del título y del modo exija tradición instrumental, es decir, otorgamiento de escritura pública para la transmisión del dominio, porque ésta no es necesaria para la perfección del negocio, sino para el correcto incumplimiento de sus obligaciones por parte del vendedor (...).».

La concepción formal de la *traditio* o **transmisión de la propiedad** como un acto material, ha dado paso a una idea más espiritualizada contemplando otras formas de tradición diferentes de la propia entrega material del bien (entrega de llaves, entrega de los títulos de pertenencia, otorgamiento de escritura...).

Si bien lo habitual es que la operación se consume (es decir, se cumplan todas las obligaciones de las partes) con el otorgamiento de la escritura, no siempre es así, ya que podemos encontrarnos las siguientes situaciones:

- **Pendencia de las obligaciones:** que no se haya consumado la compraventa por quedar obligaciones esenciales pendientes de cumplimiento, como en los supuestos de pactos de reserva de dominio, o la existencia de pagos aplazados.
- **Consumación al margen de la escritura:** por otro lado, podemos encontrarnos con una compraventa consumada al margen de una escritura pública, siempre que se hayan verificado la entrega y el pago del precio. La limitación en estos casos será no contar con un título inscribible en el registro de la propiedad.

1.

LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

La forma en el contrato de compraventa: arts. 1278 y 1280 del CC

El artículo 1278 del Código Civil recoge el principio de libertad de forma siguiendo la regla general del derecho español, principio que será de aplicación al contrato de compraventa. Así consagra la obligatoriedad de los contratos **cualquiera que sea la forma** en que se celebren, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.

Recoge, además, el artículo 1279 del CC la posibilidad de que se exija forma especial en determinados contratos, en este sentido señala:

«Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los **contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma** desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez».

Por su parte, el artículo 1280 del CC establece la obligación de determinados actos de constar en documento público. **¿Cuáles son estos actos?**

- Los **actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.**
- Los **arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.**
- Las **capitulaciones matrimoniales** y sus modificaciones.
- La **cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios** o de los de la sociedad conyugal.
- El **poder para contraer matrimonio**, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y de cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.
- La **cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.**

Ciertamente, conforme establecen los artículos 1445 y 1450 del Código Civil, el contrato de compraventa se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre el objeto y el precio y, a pesar de lo anterior, no se entiende este **requisito formal** como *ad solemnitatem* sino *ad probationem*, hasta el extremo de que ninguna forma es exigida para la validez y efectividad de los contratos, salvo en casos muy concretos y especiales, que precisamente por ello están expresamente previstos por la ley, entre los que no se encuentra la compraventa. En este sentido se pronuncia la **sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1988, ECLI:ES:TS:1988:6677**. Añade esta resolución a su vez, que «(...) si con apoyo en dicho núm. 1.º, del art. 1.280, el comprador puede compeler al vendedor para el otorgamiento de escritura pública, de acuerdo con el art. 1.279 del CC, lo que no puede hacer, con base en la falta de otorgamiento de ella, es dejar de pagar el precio, porque en tal caso esa circunstancia significaría establecer al deudor una condición, en cuanto al pago del precio de la invocada compraventa, que haría depender su efectividad de la exclusiva voluntad del deudor, lo que lo haría nulo (...)».

De lo anterior deriva que el otorgamiento de la escritura no es condición para el pago del precio, sino que **el contrato se consuma con la entrega íntegra del inmueble** en cuestión siendo el precio realmente exigible. Repite la jurisprudencia que la elevación a escritura pública de lo convenido en documento privado no condiciona, por tanto, ni técnica ni legalmente el contrato, se trata de un requisito que una de las partes puede exigir a la otra, pero no es necesario para la perfección del contrato, sino requisito de su consumación.

En consonancia con todo lo expuesto, la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 303/2014, de 16 de septiembre, ECLI:ES:TS:2014:4159**, fija en los siguientes términos la siguiente doctrina jurisprudencial en relación con el incumplimiento de la obligación de elevar a escritura pública el contrato de compraventa:

«(...) el incumplimiento de la obligación de elevar a escritura pública el contrato de compraventa celebrado, conforme a lo dispuesto por el artículo 1280 del Código Civil, no es causa directa de resolución contractual al amparo del artículo 1124 del Código Civil».

1.1. Diferencias materiales y formales entre contrato privado y compraventa

¿Cómo se hace constar la compraventa de un inmueble?

Como hemos señalado anteriormente, por cuestiones prácticas se ha llegado a una estructura en dos pasos para la formalización de las compraventas inmobiliarias, tanto de obra nueva, como de segunda mano:

1. Contrato privado inicial en el que el comprador asume la obligación de adquirir el inmueble y abonar el precio y el vendedor asume la obligación de entregarlo. En caso de que se trate de una obra nueva en construcción, este contrato será sobre un objeto futuro, por lo que el vendedor-promotor debería asumir, además, las obligaciones propias para finalizar el inmueble y que este se encuentre en condiciones de ser entregado (incluyendo la numerosa documentación administrativa).

En el contrato privado se establecen la totalidad de las condiciones de la compraventa. Las fundamentales serán precio, plazos, fórmulas de pago y garantías, pero también otras adicionales tales como gastos, distribución de riesgos, actuaciones previas de las partes, manifestaciones y garantías sobre la situación del inmueble, que deberán adaptarse en función de las necesidades de cada inmueble y operación. Contar con el asesoramiento jurídico de un abogado especializado en la materia resulta esencial para regular adecuadamente un contrato privado.

CUESTIÓN

¿Cuáles son los efectos del contrato privado inicial?

El contrato privado inicial solo produce efectos obligacionales entre las partes, a las que obliga a cumplir lo estipulado, conforme a los artículos 1091, 1256 y 1258 del Código Civil, que recogen la fuerza vinculante de los contratos. Tiene plenos efectos legales entre las partes, aunque no frente a terceros, al no poder ser inscrito en el registro de la propiedad por tratarse de un documento privado. Y, conforme establece el artículo 1225 del Código Civil, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes.

El contrato privado no tiene efectos jurídico-reales entre tanto la vivienda no tenga materialidad real íntegra y/o no se transmita la posesión.

2. Otorgamiento de escritura pública de compraventa en el plazo que se establezca.

Por medio de esta escritura, el vendedor entrega la vivienda transfiriendo el dominio sobre la misma al comprador, y este abona el precio convenido.

Aunque no es obligatorio, para poder inscribir la compraventa en el registro de la propiedad, debe otorgarse en escritura pública ante notario, quien da fe pública de la identidad, legitimación y capacidad de las partes y del título legítimo del vendedor, lo cual confiere de seguridad jurídica al negocio. La inscripción, además, produce efectos frente a terceros.

Dada la envergadura que normalmente tiene una compraventa inmobiliaria, resulta extraño que no se escribiera notarialmente. Además de que las entidades bancarias lo exigen para otorgar un préstamo hipotecario.

Con la entrega de la vivienda aparecen la mayor parte de los problemas en materia de incumplimientos.

Así pues, el contrato privado es la clave que va a articular toda la operación de compraventa, hasta el momento en que se consume la operación con el otorgamiento de la escritura de compraventa. El contrato privado, si bien no precisa tantos formalismos como la escritura pública, es jurídicamente mucho más relevante que la segunda: con él nacen los derechos y las obli-

gaciones de las partes. Son las instrucciones para llegar al otorgamiento de la escritura, que no debería ser más que una traslación a formato notarial de los acuerdos alcanzados por las partes en el contrato privado.

Diferencias entre el contrato privado y la escritura pública

Podemos diferenciar el contrato privado de la escritura pública según los efectos jurídicos y la forma:

a) En cuanto a la forma:

- En el contrato privado cualquier soporte o forma es válido (incluso la forma verbal, con los problemas de prueba que conlleva), siendo partes firmantes únicamente las partes interesadas, sin que sea necesaria la intervención de un tercero como es el notario, interviniente obligado en la escritura pública de compraventa, que debe formalizarse en papel timbrado.
- La intervención del agente inmobiliario en el contrato privado es únicamente como mediador que cobra por sus servicios de intermediación. El notario en la escritura pública, sin embargo, interviene como parte del acto, al dar fe del negocio jurídico de compraventa. Su presencia e intervención es requisito *sine qua non*.
- El contrato privado debe firmarse en todas sus hojas, en tantas copias como partes intervengan en la compraventa (salvo supuestos como la utilización de papel timbrado o firma electrónica de un documento completo), cada una de las cuales se quedará con un original. No así la escritura pública posterior que, tras la lectura por parte del fedatario público, se firmará por él y las partes únicamente en la última hoja, en una única copia original que se incorporará al protocolo notarial, recibiendo las partes una copia autorizada y/o copias simples.

b) En cuanto a los efectos o diferencias materiales:

- El documento privado no tiene presunción de veracidad ni, por tanto, fuerza para probar determinadas cuestiones, a diferencia de la escritura pública, que se presume veraz en cuanto a la fecha de otorgamiento, partes, hechos y contenido de lo manifestado en ella, aunque tal presunción tenga carácter *iuris tantum* y, por tanto, admitir prueba en contrario.
- El contrato privado de compraventa no es inscribible en el registro de la propiedad, a diferencia de la escritura pública otorgada ante notario, que puede ser registrada y, consecuentemente, recibir la especial protección registral frente a terceros.
- El documento privado no transmite por sí mismo la propiedad, salvo que se acompañe de la entrega del bien. Por el contrario, la escritura pública de compraventa transmite la propiedad, al conformar un supuesto de *traditio ficta* en el que no se da un traspaso o entrega efectiva de la cosa, sino una ficción de entrega, produciendo los mismos efectos que esta.

- A diferencia de la escritura pública de compraventa, el contrato privado no es directamente ejecutable ante los tribunales, sino que obliga a interponer la acción correspondiente, probar la pretensión y someterse a la decisión judicial para hacer valer el derecho.
- Ambos contratos producen efectos tributarios, aunque en diferente medida, debiendo tributar en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en el IVA (en el caso de venta de inmueble de nueva construcción).

DIFERENCIAS FORMALES		
	DOCUMENTO PRIVADO	ESCRITURA PÚBLICA
Partes firmantes	Partes interesadas	Partes interesadas y notario
Soporte	Cualquiera	Papel timbrado
Posición de la firma	En todas las páginas	En la última página
N.º copias firmadas	Tantas como partes intervengan	Solo 1
N.º ejemplares	Un original para cada parte	- Copia original en la notaría incorporada al protocolo notarial - Una copia autorizada o copias simples a las partes
DIFERENCIAS MATERIALES (EFECTOS)		
	DOCUMENTO PRIVADO	ESCRITURA PÚBLICA
Fuerza probatoria	No (no tiene presunción de veracidad)	Sí (presunción de veracidad la fecha, personas y contenido)
Inscripción registro propiedad	No (salvo excepciones)	Posible y recomendable (efectos frente a terceros)
Ejecutoriedad ante tribunales	No directamente ejecutable	Directamente ejecutable
Transmisión de la propiedad (<i>traditio ficta</i>)	No transmite la propiedad por sí mismo	Sí transmite la propiedad (entrega espiritualizada)

1.2. La propiedad civil al margen del registro de la propiedad: efectos del contrato de compraventa no inscrito

El contrato privado de compraventa inmobiliaria, sobre todo cuando va unido a la *traditio* o entrega del inmueble y, por tanto, a la transmisión del dominio, no tiene efectos frente a aquellos que los desconocen y, de buena fe, confían en el registro de la propiedad.

En este sentido, el propietario en documento privado es pleno propietario y podrá hacer valer su título incluso frente al titular registral (salvo que sea un tercero hipotecario del artículo 34 de la LH), si bien puede necesitar un largo procedimiento judicial para poder defender la validez de su título, al quedar fuera del sistema de fe pública previsto en nuestro derecho (tanto por la vertiente notarial, como por la registral).

A pesar de ello, el propietario de un inmueble que no ha inscrito su derecho podrá acceder al registro de la propiedad mediante distintos cauces, que le permitirán inscribir su derecho de propiedad.

Así, si el vendedor es titular registral inscrito será suficiente con la elevación a público del contrato privado de compraventa, a la que viene obligado de conformidad con el artículo 1280.1 del Código Civil.

Por su parte, en los casos en los que **el vendedor no es titular registral inscrito**, eso puede deberse a dos cuestiones distintas: que la **finca figure inscrita a nombre de otra persona** o que **la finca no se encuentra inmatriculada**.

- **En caso de que la finca se encuentre a nombre de persona distinta al vendedor en contrato privado**, será necesario la reanudación del tracto hasta el vendedor, bien mediante la presentación de los antetítulos necesarios que demuestren la concatenación desde el titular inscrito hasta el titular civil o bien iniciando un expediente de reanudación de tracto regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.
- **En caso de que la finca no esté inmatriculada**, es decir, que no exista en el registro de la propiedad, la inscripción precisará necesariamente de la inmatriculación de la finca, que podrá conseguirse mediante un expediente de dominio (regulado en el artículo 203 de la LH), o mediante el doble título adquisitivo (regulado en el artículo 205 de la LH).

COMPRAVENTA INMOBILIARIA

PASO A PASO

Esta tercera edición de «Compraventa inmobiliaria. Paso a paso» aborda las cuestiones fundamentales sobre la compraventa de vivienda y otros tipos de inmuebles más planteadas en la actualidad.

Con un enfoque eminentemente práctico, la presente guía pretende dotar al lector de una visión global respecto de la compraventa inmobiliaria con el propósito de estudiar a fondo todos los supuestos que pueden surgir en esta materia. Su objetivo es ser una guía de referencia para el profesional que se enfrenta a cuestiones tan habituales, que requieren un enfoque ágil y clarificador, a través de la jurisprudencia más novedosa al respecto.

Para concluir, y como viene siendo costumbre en nuestra colección Paso a paso, con el fin de ofrecer una exposición práctica, la guía incluye resolución directa de preguntas frecuentes, esquemas, análisis jurisprudenciales y una selección de casos prácticos y de formularios de interés.



www.colex.es



PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1194-853-1

