

INTRODUCCIÓN	7
Abreviaturas	23
CAPÍTULO 1. Los contratos preliminares a la compraventa . .	25
1. Los contratos preliminares a la compraventa	25
2. El desistimiento contractual. Las arras	28
3. El precontrato	29
4. La promesa de venta	32
5. La promesa de prenda o de hipoteca	34
FORMULARIOS	36
Formulario 1. Precontrato privado	36
Formulario 2. Promesa de compraventa y arras confirma- torias	37
Formulario 3. Promesa de hipoteca complementaria a un contrato principal.	38
CAPÍTULO 2. El contrato de opción de compra	41
1. Concepto de opción de compra	41
2. Diferenciación del contrato de opción de compra y el precontra- to	43
3. Forma de documentar la opción de compra	44
4. Ventajas de la intervención notarial en el contrato de opción de compra	45
5. El objeto del contrato de opción de compra.	48
5.1. Determinación de la cosa	48
5.2. Obligación del concedente de conservar la cosa	49
5.3. Fijación del precio de la futura compraventa	50
5.4. Determinación del plazo para el ejercicio de la opción . .	51

6.	Pactos que se pueden incluir en la escritura pública de opción de compra	52
6.1.	La posibilidad de prima en el contrato de opción	52
6.2.	Inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de opción de compra	54
6.3.	Prórroga del asiento de inscripción de la opción	59
7.	Ventajas que proporciona la inscripción registral de la escritura de opción	59
8.	Ejercicio de la opción de compra	61
8.1.	Ejercicio en el plazo previsto y las notificaciones oportunas	61
8.2.	Necesidad de ofrecimiento de pago al concedente para el ejercicio de la opción	63
8.3.	El ejercicio de la opción de compra perfecciona la compraventa	64
8.4.	El precio de la compraventa	65
8.5.	El traslado de la posesión	66
9.	Extinción de la opción de compra	66
10.	Arrendamiento con opción de compra	68
	FORMULARIOS	70
	Formulario 1. Escritura de constitución de opción de compra inmobiliaria	70
	Formulario 2. Cláusula en la opción con traslado posesorio.	72
	Formulario 3. Escritura de ejercicio de opción de compra	72
	Formulario 4. Escritura de renuncia al derecho de opción de compra	76
	Formulario 5. Cancelación de la opción de compra por caducidad en apartado de cargas de otra escritura	76
	CAPÍTULO 3. El contrato de compraventa	79
1.	Ventajas de documentar las transacciones en escritura pública	80
2.	La intervención del Notario y los controles que realiza	80
3.	Las condiciones generales de la contratación.	82
4.	El Registro de condiciones generales de la contratación	86
5.	Concepto y caracteres de la compraventa.	87
5.1.	Clases	88
5.2.	El objeto de la compraventa	89
	FORMULARIOS	90
	Formulario 1. Cláusulas de confección con arreglo a minuta	90

Formulario 2. Autorización de una escritura de compra-venta	90
CAPÍTULO 4. La escritura pública de compraventa	91
1. Aspectos subjetivos en la escritura pública de compraventa	91
1.1. Capacidad contractual para consentir.	91
1.2. Intervención de menores o incapacitados.	94
1.3. Intervención del defensor judicial en las compraventas . .	97
1.4. Intervención con autorización judicial.	98
1.5. La tutela y curatela	100
1.6. Intervención de menores emancipados	101
1.7. Capacidad legal de las personas jurídicas	102
1.8. Forma de organizarse las sociedades mercantiles	104
1.9. La autocontratación en los representantes de las Sociedades mercantiles.	107
1.10. La compraventa de inmuebles en fase de liquidación de la Sociedad	109
1.11. Capacidad de las personas físicas para intervenir en compraventas y la forma de consignarlo en los instrumentos públicos.	110
1.12. Capacidad de la persona extranjera o no residente en España	115
1.12.1. <i>El número de Identificación Fiscal</i>	117
1.12.2. <i>Normas sobre el control de cambios</i>	118
1.12.3. <i>Sujetos de la inversión</i>	123
1.12.4. <i>Objeto de la inversión</i>	123
1.12.5. <i>La declaración</i>	124
1.12.6. <i>Operaciones de inversión en bienes inmuebles por no residentes</i>	125
1.12.7. <i>Acreditación de los medios de pago</i>	125
1.12.8. <i>Obligaciones fiscales en la transmisión de bienes inmuebles por un no residente.</i>	129
1.13. Utilización de poderes para comprar o vender	130
1.14. Protección del domicilio familiar	131
1.15. Consignación de los Activos esenciales de las compañías mercantiles en las enajenaciones o adquisiciones.	134
FORMULARIOS	136
Formulario 1. Se acredita relación paterno filial con Libro de Familia	136
Formulario 2. Representación por uno solo de los padres por atribución al mismo de la patria potestad	137
Formulario 3. Representación de menores por ambos cónyuges	137

Formulario 4. Intervención de los padres junto con el hijo mayor de 16 años	137
Formulario 5. Patria potestad prorrogada o rehabilitada	138
Formulario 6. Representación de menor por defensor judicial	138
Formulario 7. Intervención de los padres con autorización judicial.	139
Formulario 8. Representación por uno solo de los padres por conflicto de intereses del menor con el otro progenitor.	139
Formulario 9. Representación de los hijos menores por un sólo cónyuge con el consentimiento del otro	139
Formulario 10. Intervención de tutor en representación de incapacitado judicialmente	140
Formulario 11. Intervención de emancipado con sus padres para consentir	140
Formulario 12. Reseña de la autorización judicial en la compraventa	141
Formulario 13. Compraventa mediante subasta voluntaria efectuada por el tutor	141
Formulario 14. Intervención de un Administrador único en una compraventa.	142
Formulario 15. Intervención de un Administrador Solidario en una compraventa	143
Formulario 16. Intervención de dos Administradores Mancomunados en una compraventa	143
Formulario 17. Intervención de un Consejero Delegado en una compraventa.	144
Formulario 18. Certificación de los acuerdos del Consejo de Administración autorizando a un Consejero para vender	145
Formulario 19. Certificación de la Junta General Universal salvado la autocontratación del Administrador	145
Formulario 20. Reseña en la intervención del certificado de la Junta General salvando la autocontratación	146
Formulario 21. Intervención de Liquidador Único de una Sociedad Limitada en una compraventa	147
Formulario 22. Intervención de Liquidador Único de una Sociedad Anónima para vender un inmueble.	147
Formulario 23. Certificación de la Junta General Extraordinaria y Universal de una Sociedad Anónima en liquidación para vender un inmueble	148
Formulario 24. Cláusula de confesión de privatividad de un bien	149

Formulario 25. Cláusula de solicitud de reducción fiscal por adquisición de vivienda habitual de familia numerosa	149
Formulario 26. Manifestación de no constituir la vivienda domicilio habitual de la familia	150
Formulario 27. Consentimiento marital para enajenar la vivienda familiar	150
Formulario 28. Retención en la venta de un no residente a cuenta del IRPF	150
Formulario 29. Constancia en la escritura de la inversión extranjera	150
Formulario 30. Manifestación del carácter no esencial del activo esencial por parte del órgano de Administración. .	151
Formulario 31. Manifestación expresa en la escritura del carácter esencial del bien y certificación unida	151
CAPÍTULO 5. La exposición en la escritura de compraventa . .	153
1. Descripción del bien objeto del negocio jurídico	154
2. Rectificación de los datos en la descripción de las fincas	157
3. El título de propiedad.	160
4. Datos catastrales	162
5. El estado de cargas de los bienes objeto de la compraventa	163
6. Apuntes sobre la falsedad documental relativa al estado de cargas en la compraventa	166
7. La situación arrendaticia	167
7.1. El derecho de tanteo	169
7.2. El derecho de retracto	173
7.3. Reflexiones sobre el retracto arrendaticio	176
7.4. Requisitos necesarios para ejercitar el retracto arrendaticio	178
7.5. El retracto de comuneros	180
7.6. El retracto de colindantes	183
7.7. Plazo para el ejercicio del retracto legal	190
8. Consideraciones en las peticiones de información registral continuada por vía telefax.	193
9. Autorización de escrituras sin información registral previa.	197
10. La presentación telemática de escrituras en los registros públicos .	198
11. La situación urbanística.	200
11.1. Introducción	200
11.2. Información urbanística	200
11.3. Solicitud de información urbanística por los Notarios. . .	201
11.4. Transmisión de terrenos a la Administración Pública . . .	201
12. La Referencia Catastral.	201
13. La certificación de eficiencia energética	209

FORMULARIOS	212
Formulario 1. Cláusula de exención del Impuesto por retracto	212
Formulario 2. Epígrafe con aportación del recibo de contribución o IBI	212
Formulario 3. Epígrafe sin aportación del recibo de contribución o IBI	213
Formulario 4. Referencia catastral discrepante de la descripción del título	213
Formulario 5. Manifestación de los datos de inscripción sin acreditarlos	214
Formulario 6. Manifestación de no encontrarse inscrita la finca	214
Formulario 7. Petición de información registral continuada: Telefax	214
Formulario 8. Renuncia del comprador a la información registral	215
Formulario 9. Información registral. Sin cargas	215
Formulario 10. Información registral. Con cargas.	215
Formulario 11. Apartado de arrendamiento habitual.	215
Formulario 12. Renuncia en una compraventa al arrendamiento	216
Formulario 13. Renuncia en una compraventa al derecho de tanteo y retracto	216
Formulario 14. Consignación en el epígrafe de cargas de la renuncia del arrendatario en contrato	216
Formulario 15. Renuncia del arrendatario en contrato sin notificación de la venta	217
Formulario 16. Apartado de arrendamiento con inquilino en una compraventa	217
Formulario 17. Venta con notificación previa al arrendatario	218
Formulario 18. Venta a condueño de una participación indivisa de una finca arrendada	218
Formulario 19. Reseña de apartado de arrendamiento con renuncia arrendaticia	219
Formulario 20. Reseña al certificado de eficiencia energética	219
Formulario 21. Reseña de la no aplicación del certificado de eficiencia energética.	220

CAPÍTULO 6. La parte dispositiva en la escritura de compraventa	221
1. La transmisión de la cosa objeto de la compraventa.	221

2.	Pluralidad de partes.	222
3.	Disposición de la cosa vendida	223
4.	Pluralidad de derechos objeto de transmisión (usufructo y nuda propiedad)	224
5.	Venta realizada como cuerpo cierto.	227
6.	Reseña del carácter ganancial o privativo de la adquisición	228
7.	Necesidad de consignar las cargas y arrendamientos en la fase dispositiva	229
8.	Venta realizada con cuantos derechos, usos y servicios sean inherentes a la cosa vendida.	230
9.	La aceptación de la oferta. La ratificación y la adhesión al contrato	231
10.	Al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos.	234
11.	Obligación del vendedor de saneamiento de la cosa vendida	234
	FORMULARIOS	241
	Formulario 1. Venta de una participación de una finca.	241
	Formulario 2. Venta de una finca a diversas personas	241
	Formulario 3. Adquisición de finca entre copropietarios.	241
	Formulario 4. Venta de una finca propiedad de varias personas	242
	Formulario 5. Venta con reserva de usufructo	242
	Formulario 6. Transmisión del usufructo y la nuda propiedad a distintas personas.	242
	Formulario 7. Cláusulas conteniendo obligaciones del usufructuario y del nudo propietario	242
	Formulario 8. Instancia de extinción de usufructo	243
	Formulario 9. Venta de usufructo a dos personas	244
	Formulario 10. Reseña en la parte expositiva de una escritura de la extinción de usufructo.	244
	Formulario 11. Variantes en la cualidad del comprador en la cláusula primera.	244
	Formulario 12. Diligencia de ratificación puesta en la matriz	245
	Formulario 13. Formulario sencillo de ratificación de otra escritura	245
	Formulario 14. Cláusula con renuncia al derecho de evicción y saneamiento	246
	CAPÍTULO 7. El precio en la compraventa	247
1.	El precio como elemento esencial de la compraventa	247
2.	Garantías del precio aplazado en la compraventa.	253

3.	Emisión de letras de cambio en representación del precio aplazado	254
4.	Garantías personales del precio aplazado.	254
5.	Garantías reales del precio aplazado	255
5.1.	La hipoteca	255
5.2.	Pacto comisorio también llamado «condición resolutoria explícita»	257
5.3.	Requisitos necesarios para la aplicación del pacto resolutorio	257
5.4.	La condición resolutoria y el Registro de la Propiedad	258
5.5.	Efectos durante la vida de la condición resolutoria	259
5.6.	El pago del precio. Cancelación de la condición resolutoria	260
5.7.	Cláusula penal	261
5.8.	Ejecución de la condición resolutoria por el vendedor	261
5.9.	Recuperación de la finca por el vendedor	262
5.10.	Efectos que produce la resolución frente a terceros.	265
5.11.	El requerimiento notarial o judicial al comprador.	266
5.12.	Posposición de la condición resolutoria	267
5.13.	Retención de la tenencia material de la finca» y la «reserva de dominio»	268
	FORMULARIOS	272
	Formulario 1. Cláusula pactando condición resolutoria.	272
	Formulario 2. Otra cláusula breve de establecimiento de condición resolutoria	272
	Formulario 3. Cláusula con condición suspensiva.	273
	Formulario 4. Otra variante de condición suspensiva	273
	Formulario 5. Constitución de hipoteca en garantía de precio aplazado	274
	Formulario 6. Posposición de condición resolutoria a un préstamo hipotecario	277
	CAPÍTULO 8. Otras cláusulas de la parte dispositiva	279
1.	La escritura pública: la tradición instrumental	279
2.	Obligaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal	282
2.1.	Aportación del certificado sobre el estado de deudas de la finca transmitida.	282
2.2.	Comunicación al Secretario del cambio de titularidad	284
2.3.	Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios	285
3.	Los gastos derivados de la escritura pública de compraventa	287
4.	Acreditación de la terminación de la obra	290
5.	Acreditación de la existencia y entrega del Libro del Edificio	292
6.	La licencia de primera ocupación.	294

7. La licencia de habitabilidad	295
8. Justificación de las garantías necesarias en la edificación.	296
9. Sumisión a Juzgados y Tribunales	298
FORMULARIOS	299
Formulario 1. Cláusula en la que se refleja la transmisión de la posesión	299
Formulario 2. Cláusula de precario	299
Formulario 3. Cláusula relativa a la certificación de la Comunidad de Propietarios	300
Formulario 4. Cláusula exonerando de la certificación de la Comunidad de Propietarios.	300
Formulario 5. Cláusula donde se hace constar la comunicación del cambio de titular a la Comunidad de Propietarios.	300
Formulario 6. Cláusula relativa a las normas o estatutos de Comunidad de Propietarios	301
Formulario 7. Cláusula relativa a Estatutos incorporados a la escritura de división horizontal	301
Formulario 8. Reseña en el título del fin de obra	301
Formulario 9. Reseña en la escritura de estar efectuado el depósito del Libro del Edificio en acta notarial.	301
Formulario 10. Cláusula conteniendo seguro decenal.	302
Formulario 11. Cláusula exonerando de la aportación del seguro decenal.	302
Formulario 12. Cláusula de sumisión a Juzgados y Tribunales	302
Formulario 13. Cláusula de sometimiento a arbitraje	303
Formulario 14. Cláusula de gastos.	303
CAPÍTULO 9. Presentación telemática de las copias electrónicas	305
1. Las copias electrónicas.	305
2. Actuación de la Notaría en la gestión de documentos.	314
FORMULARIOS	316
Formulario 1. Pie de copia autorizada electrónica trasladada a papel.	316
Formulario 2. Modelo pie copia electrónica para mandar al Registro de la Propiedad, a fin de inscribir la misma	316
Formulario 3. Modelo de cláusula de asiento de presentación telemática	317
CAPÍTULO 10. Las reservas y advertencias legales en la escritura de compraventa.	319

1.	Reservas y advertencias legales	319
2.	Las reservas y advertencias fiscales	320
2.1.	Plazo de presentación.	321
2.2.	Afección de los bienes al pago del impuesto.	322
2.3.	Responsabilidades en que incurren en el caso de no efectuar la presentación	323
2.4.	Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana	324
2.5.	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentos (tipo reducido).	324
3.	Obligación de identificar a los intervinientes (Titular real)	325
	FORMULARIOS	329
	Formulario 1. Advertencias sobre el cambio de titular en el régimen de propiedad horizontal.	329
	Formulario 2. Advertencia sobre estar al corriente en los gastos de comunidad	329
	Formulario 3. Advertencias y reservas legales en escritura de compraventa	329
	Formulario 4. Acta notarial de declaración del titular real	330
	Formulario 5. En la escritura que se otorgue hay que hacer constar.	331
	Formulario 6. Cláusula relativa a sociedades cotizadas.	331
	Formulario 7. Expresión del objeto de reventa y solicitud de reducción ITP.	331
	Formulario 8. Renuncia de exención del IVA e inversión del sujeto pasivo del IVA.	331
	CAPÍTULO 11. La realización de inmueble a través de ejecución civil privada	333
	FORMULARIO	337
	Formulario 1. Escritura de realización de inmueble	337
	CAPÍTULO 12. La compraventa de derechos de aprovechamiento por turno	343
1.	Regulación de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.	344
2.	Características principales del derecho de aprovechamiento por turno	344
	FORMULARIO	348
	Formulario 1. Escritura de compraventa	348

CAPÍTULO 13. La compraventa de acciones o participaciones sociales	353
1. La compraventa de participaciones sociales.	353
2. La compraventa de acciones	356
3. Cambio de titularidad de acciones y participaciones sociales	356
FORMULARIOS	358
Formulario 1. Escritura de compraventa de participaciones sociales	358
Formulario 2. Certificación del acuerdo de la Junta General Universal en Sociedad Limitada	361
Formulario 3. Escritura de compraventa de acciones	362
Formulario 4. Certificación del acuerdo de transmisión de acciones en Junta General Extraordinaria y Universal en Sociedad Anónima (<i>Solo necesaria en caso de que las acciones sean minoritarias y exista pacto de sindicación que limite la libertad de transmisión</i>).	363
Formulario 5. Cambio de titularidad de acciones o participaciones sociales	363
 CAPÍTULO 14. La escritura de compraventa de aeronave	365
FORMULARIO	368
Formulario 1. Parte expositiva y dispositiva de una compraventa de aeronave	368
 CAPÍTULO 15. La escritura de compraventa de buque	371
FORMULARIO	373
Formulario 1. Parte expositiva y dispositiva de una compraventa de un buque.	373
 CAPÍTULO 16. Elevación a público de contrato privado de compraventa	375
1. Elevación a público de contratos privados	375
2. Ratificación por los herederos de contratos privados realizados por el causante	378
FORMULARIO	379
Formulario 1. Escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa	379
 CAPÍTULO 17. El retracto convencional	383
1. Compraventa con pacto de retro	383
2. Escritura de retroventa	384

FORMULARIOS	386
Formulario 1. Cláusula en una compraventa estableciendo el pacto de retro	386
Formulario 2. Otras cláusulas a incluir (en su caso) relativas al pacto de retro	386
Formulario 3. Apartados importantes del acta de cancelación por caducidad de un pacto de retro	387
Formulario 4. Apartados fundamentales en una escritura de retroventa	387
CAPÍTULO 18. La compraventa judicial	389
1. La compraventa judicial	389
2. Los Documentos expedidos por Autoridad Judicial.	391
FORMULARIO	391
Formulario 1. Escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.	391
CAPÍTULO 19. La permuta.	395
1. Concepto y caracteres.	395
2. Permuta de suelo por vuelo.	396
3. Regulación de la permuta en Cataluña	398
FORMULARIOS	403
Formulario 1. Escritura de permuta simple	403
Formulario 2. Escritura de permuta de suelo por vuelo	405
Formulario 3. Acta de transmisión y entrega de bienes (procedentes de permuta)	407
CAPÍTULO 20. La compraventa de viviendas de protección oficial	411
1. Legislación en el ámbito de la Protección Oficial	411
2. Definición de Vivienda de Protección Oficial (VPO)	411
3. Requisitos para acceder a la compra de una vivienda de protección oficial.	414
4. El precio de venta	414
5. Segundas y posteriores transmisiones	415
6. Régimen sancionador.	416
7. La descalificación de la vivienda de Protección Oficial	417
8. Duración del régimen legal de Viviendas de Protección Oficial de Promoción privada (VPO)	418
9. Obligación de residencia del beneficiario	419
10. Delimitación contractual de las VPO	419
11. Excepciones a la aplicación del régimen de VPO	419

FORMULARIOS	421
Formulario 1. Cláusula en las ventas de VPO de Promoción pública sujetas al RD 148/1978, de 10 de noviembre	421
Formulario 2. Advertencias en las transmisiones de VPO sujetas a la legislación anterior al RD 3148/1978	421
Índice de los artículos citados de la Ley del Notariado	423
Índice de los artículos citados del Reglamento Notarial	425
BIBLIOGRAFÍA	427

