

Prólogo	
<i>por</i> Antonio SALAS CARCELLER.	9
Introducción	
<i>por</i> Alejandro FUENTES-LOJO RIUS.	29

PARTE I

ASPECTOS CIVILES

CAPÍTULO 1. Los tratos preliminares, la promesa de venta, el pre-contrato, la reserva y la información precontractual

<i>por</i> Chantal MOLL DE ALBA LACUVE	35
I. Los tratos preliminares.	35
1. Concepto	35
2. Naturaleza y trascendencia jurídica	37
a) <i>Trascendencia en cuanto a la interpretación del contrato</i>	37
b) <i>Trascendencia respecto a la integración del contrato</i>	38
c) <i>Trascendencia en cuanto a la ineficacia del contrato</i>	39
3. Responsabilidad derivada de la ruptura de los tratos preliminares. . .	40
4. Diferencia con los <i>pactum de tratando</i>	42
II. La promesa de venta	42
1. Regulación	42
2. El art. 1.451 CC es una copia del Código civil francés pero carece de sentido en nuestro ordenamiento jurídico al ser distinto el sistema de adquisición de los derechos reales en Francia y en España . .	43
3. ¿Es aplicable a la promesa de venta del 1.451 CC el artículo 1.504 CC relativo a la resolución de compraventa de bienes inmuebles? . .	44
III. El precontrato	47
1. Regulación del precontrato	47

2.	Concepto de precontrato. Distintas posturas respecto a su carácter contractual y obligatorio	47
3.	Consecuencias del incumplimiento del precontrato	50
IV.	La reserva de compraventa	54
1.	Negocio atípico que prolifera en la práctica	54
a)	<i>El contrato de reserva en la compraventa de bienes inmuebles sobre plano</i>	54
b)	<i>El contrato de reserva realizado por una agencia inmobiliaria con un posible comprador de un bien inmueble</i>	54
2.	Calificación jurídica del negocio en función del contenido del documento y los actos de las partes	55
a)	<i>La reserva considerada como un trato preliminar</i>	55
b)	<i>La reserva considerada como un contrato de compraventa perfecto.</i>	56
c)	<i>La reserva considerada como un contrato de opción</i>	57
V.	Criterios para calificar las distintas figuras y tribunal competente	59
VI.	La información precontractual	60
1.	Posibles consecuencias jurídicas de la falta o errónea información contractual en el Código civil	60
2.	Deber expreso de información contractual en la legislación de protección de los consumidores	61
3.	Deber de información precontractual en el DCFR.	63

CAPÍTULO 2. El derecho de opción de compra. Naturaleza, duración y transmisibilidad. Ejercicio e inscripción en el registro de la propiedad

por José Alberto MARÍN SÁNCHEZ	65
I. Introducción	65
II. Elementos personales, reales y formales	66
1. Elementos personales	67
2. Elementos reales	67
3. Elementos formales	68
III. Causa	69
IV. Naturaleza jurídica	69
V. Duración	70
VI. Transmisibilidad	72
VII. Ejercicio e inscripción en el registro de la propiedad	73
VIII. Caducidad y cancelación	75
IX. Breve advertencia de índole fiscal	75

CAPÍTULO 3. Las arras

por José A. ALCALDE SANTOS	77
I. Concepto	77
II. Antecedentes históricos	77
1. Edad Antigua	77

2.	Edad Media	78
3.	Edad Contemporánea	79
III.	Modalidades	81
IV.	Naturaleza	82
1.	¿Pacto o contrato?	82
2.	Forma	82
3.	Momento de constitución	83
4.	La entrega como elemento esencial	84
5.	Dinero o bien fungible	86
6.	Carácter accesorio	86
7.	Tipología del contrato principal	87
V.	Operatividad	87
1.	Arras confirmatorias	87
2.	Arras confirmatorias penales	89
a)	<i>Aplicación de las normas relativas a la cláusula penal</i>	90
b)	<i>Incumplimiento</i>	93
3.	Arras penitenciales	93
a)	<i>Desistimiento</i>	94
b)	<i>Incumplimiento</i>	95
4.	Interpretación	96
a)	<i>Preferencia de las arras confirmatorias</i>	96
b)	<i>Distinción entre arras penales y penitenciales</i>	99
VI.	Cesión del contrato	100
1.	Concepto	100
2.	Efectos	101
3.	La cesión y la buena fe	102

CAPÍTULO 4. El contrato de compraventa de inmueble

por	Francisco MARINO PARDO	105
I.	Naturaleza y caracteres	105
1.	Concepto y caracteres de la compraventa	105
2.	Diferencias con otros contratos	111
a)	<i>Con el contrato de permuta</i>	111
b)	<i>Con el contrato de obra</i>	112
c)	<i>La dación en pago</i>	113
d)	<i>El leasing o arrendamiento financiero</i>	114
e)	<i>El arrendamiento de cosas</i>	115
f)	<i>La renta vitalicia</i>	116
g)	<i>El censo reservativo</i>	116
h)	<i>La donación onerosa o modal</i>	117
3.	El carácter traslativo del dominio de la compraventa	117
4.	La compraventa simulada	119
II.	Normativa aplicable	122
III.	Clases y modalidades de compraventa	123

1. Civiles y mercantiles.	123
2. De cosa presente y de cosa futura	124
3. Ventas definitivas y sujetas a condición	125
4. Ventas públicas y privadas.	126
5. Ventas voluntarias y forzosas.	126
6. La venta a carta de gracia y calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida	128
7. La venta amistosa (<i>negotium mixtum cum donatione</i>).	130
8. La venta en función de garantía.	130
9. La venta de cosa ajena	131
10. Venta con pacto de reserva de dominio	133
11. La venta con acceso diferido a la propiedad	134
12. La compraventa con pacto de retro	135
13. La compraventa a favor de persona a designar	137
14. La venta con financiación hipotecaria	138
15. Compraventa entre copropietarios de cuotas indivisas	140

CAPÍTULO 5. El objeto de la compraventa. El bien inmueble

<i>por</i> Jordi MEDINA ORTIZ, Carlos SÁNCHEZ MARTÍN y Elisabeth GARCÍA CUETO.	143
I. Introducción	143
II. Requisitos del objeto de la compraventa	143
1. Requisitos de validez	144
a) <i>Ser real o posible</i>	144
b) <i>Ser un objeto de comercio lícito</i>	145
c) <i>Determinación</i>	146
2. Requisito de la cosa a los efectos del cumplimiento de la obligación por parte del vendedor. La identidad de la cosa y la inhabilidad de la cosa vendida (<i>doctrina del aliud pro alio</i>).	147
III. Concepto de bien inmueble. La finca.	147
1. Introducción	147
2. Concepto de bien inmueble	148
a) <i>Inmuebles por naturaleza o incorporación</i>	148
b) <i>Inmuebles por destino</i>	149
c) <i>Inmuebles por analogía</i>	150
d) <i>Exclusión de determinados bienes de la categoría de inmueble</i>	150
3. La finca	150
4. La finca funcional.	151
5. La finca catastral.	152
6. La finca registral.	153
IV. Identificación de la finca a efectos de la compraventa	155
1. Identificación de la finca material como objeto de la compraventa	156

2.	Identificación y descripción del inmueble a los efectos de su acceso al Registro de la Propiedad	158
V.	Especial referencia a la compraventa de cosa futura	160
1.	Clases de compraventa de cosa futura	160
2.	Modalidades más frecuentes de compraventa inmobiliaria de cosa futura	161
a)	<i>Compraventa de inmueble en construcción o por construir</i>	162
b)	<i>Compraventa de solar a cambio de vivienda por construir en el mismo</i>	163
c)	<i>Permuta de solar a cambio de vivienda por construir en el mismo</i>	163
d)	<i>Compraventa «llave en mano»</i>	163
VI.	Pluralidad de objetos en la compraventa inmobiliaria	163
1.	Planteamiento	163
2.	Calificación de la compraventa con varios objetos: una sola compraventa o varias compraventas	164
3.	La compraventa de carteras de inmuebles.	167
VII.	El saneamiento por evicción	168
1.	Noción de evicción	168
2.	Ámbito de aplicación	169
3.	Fundamento y naturaleza jurídica	169
VIII.	Requisitos de la responsabilidad por evicción	170
1.	Presupuesto previo: un contrato de compraventa válido	170
2.	Privación total o parcial de la cosa comprada (art. 1475.1 CC)	170
3.	Sentencia firme dictada en un juicio de evicción	170
a)	<i>La sentencia debe resolver de manera definitiva sobre el derecho del comprador</i>	171
b)	<i>La sentencia debe condenar al comprador a la pérdida o privación de la cosa</i>	171
c)	<i>La sentencia debe ser firme</i>	172
4.	La privación debe ser consecuencia de un derecho anterior a la compra	172
5.	Notificación al vendedor (llamada en garantía).	173
IX.	Contenido de la evicción	174
1.	Régimen legal general del contenido de la evicción	174
2.	Regímenes especiales de la responsabilidad por evicción.	176
a)	<i>Pactos sobre la evicción</i>	176
b)	<i>Evicción invertida</i>	177
c)	<i>Evicción parcial</i>	178
d)	<i>Evicción en la venta de dos o más cosas</i>	178
e)	<i>Evicción en la compraventa judicial</i>	179
3.	Duración de la responsabilidad por evicción	179
4.	Motivos que excluyen la responsabilidad por evicción	179
a)	<i>Falta de notificación al vendedor</i>	179
b)	<i>Negligencia del comprador. Negligencia compartida. Usucapión inminente y usucapión no alegada</i>	180

c)	<i>Recobro por el propio tradens y retención por distinto título por parte del adquirente.</i>	180
d)	<i>Privación mediante retracto ejercido por un tercero.</i>	181
e)	<i>El despojo fortuito en la cosa.</i>	181
X.	Acción de saneamiento por vicios ocultos	181
1.	Saneamiento por vicios ocultos: obligación natural.	181
2.	Requisitos del vicio	182
a)	<i>Vicio oculto.</i>	182
b)	<i>Vicio preexistente.</i>	195
c)	<i>Gravedad del vicio.</i>	197
3.	Acciones de saneamiento y efectos	199

CAPÍTULO 6. El precio

por Alejandro FUENTES-LOJO RIUS y Alejandro FUENTES-LOJO LASTRES.		211
I.	El precio en la compraventa de bienes inmuebles	211
1.	Precio cierto	212
2.	Precio en dinero o signo que lo represente	213
II.	Diferencias con el contrato de permuta	214
III.	Garantías de pago del precio	218
1.	Personales	219
2.	Reales	219
a)	<i>La hipoteca.</i>	219
b)	<i>Pacto de reserva de dominio.</i>	220
c)	<i>La condición resolutoria.</i>	221

CAPÍTULO 7. Las partes del contrato

por Francisco MARINO PARDO.		237
I.	Las partes del contrato.	237
II.	Obligaciones del vendedor	276
1.	Las obligaciones del vendedor.	276
2.	La entrega: formas de entrega	278
III.	Obligaciones del comprador	287

CAPÍTULO 8. La perfección del contrato

por Aura Esther VILALTA NICUESA.		291
----------------------------------	--	-----

CAPÍTULO 9. La ineficacia de la compraventa

por Carlos SÁNCHEZ MARTÍN.		305
I.	Introducción	305
II.	Ineficacia de la compraventa inmobiliaria	308
1.	Aplicación de la doctrina <i>rebus sic stantibus</i> . Su nueva configuración. Diferenciación con otras categorías próximas y su concreta aplicación a la compraventa inmobiliaria	308

2.	Incumplimiento de la obligación por el comprador: cláusula penal, moderación	320
3.	Incumplimientos del vendedor	324
	3.1. Retraso en la entrega de la cosa vendida.	324
	3.2. Licencia de primera ocupación	327
	3.3. Valor contractual de la publicidad comercial. Incumplimiento del folleto publicitario	328
	3.4. Supuestos de indeterminación de la cláusula de entrega de la vivienda	330
4.	Aspectos de la acción de resolución contractual	331
	4.1. Cumplimiento de la obligación como eje de la dinámica resolutoria del contrato: presupuesto de la legitimación activa para instar la resolución contractual.	331
	4.2. La configuración de los incumplimientos resolutorios a la luz de la STS 638/2013, de 18 de noviembre	333

CAPÍTULO 10. La compraventa de la finca arrendada

por Alejandro FUENTES-LOJO LASTRES y Alejandro FUENTES-LOJO RIUS.	337
I. Marco jurídico arrendaticio	337
II. La enajenación de la finca arrendada y consecuencias de cara a la extinción del plazo del arrendamiento	338
1. Contratos de arrendamiento anteriores a 1 de enero de 1995	338
2. Contratos posteriores a 31 de diciembre de 1994	339
a) Contratos de arrendamientos de vivienda	341
b) Contratos de arrendamiento para uso diferente de vivienda	344
III. La extinción del arrendamiento de vivienda como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador	349
1. Ejercicio de un retracto convencional	351
2. Apertura de una sustitución fideicomisaria	352
3. La enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial	353
4. El ejercicio de una opción de compra	353
5. Extinción del usufructo, derecho de superficie y derechos de goce análogos con contrato de arrendamiento otorgado por los titulares de estos derechos. El contrato de arrendamiento se extingue.	354
IV. Requisitos especiales para la inscripción de la venta de la finca arrendada	355
V. Los derechos de tanteo y retracto del arrendatario en caso de venta de la finca arrendada y su ejercicio	358
1. Diferencias entre el derecho de tanteo y el de retracto	358
2. En cuanto a la legitimación para el ejercicio de estos derechos	359
3. Ejercicio del derecho de tanteo.	362
4. Ejercicio del retracto ante los Tribunales	364
a) El plazo de ejercicio del retracto y su cómputo	364
b) Reintegración del precio real de la venta	365

c)	<i>Sobre la consignación judicial del precio del retracto como requisito de procedibilidad después de la LEC 2000</i>	365
d)	<i>Momento en que se produce la adquisición</i>	368
e)	<i>Pagos legítimos y útiles a reintegrar por el retrayente al comprador</i>	368
5.	Preferencia de los derechos de tanteo o retracto sobre otros similares	371
6.	Necesidad para la inscripción en el Registro de la venta de finca arrendada de acreditar que se ha efectuado la notificación de la venta al arrendatario	371
VI.	Los derechos de tanteo y retracto en la LAU de 1994	373
1.	Texto legal	374
2.	Derecho de tanteo	375
a)	<i>Plazo para el tanteo</i>	375
b)	<i>De la notificación y sus requisitos</i>	375
c)	<i>Caducidad de los efectos de la notificación</i>	375
3.	Venta de la vivienda con los demás objetos alquilados como accesorios de la misma, de que habla el apartado 2 del artículo 2 de la LAU, es decir, mobiliario, trasteros, plazas o garajes o cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios	375
4.	Inexistencia de derechos de tanteo y retracto del arrendatario en caso de venta de la vivienda arrendada conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble	376
5.	Inexistencia de los derechos de tanteo y retracto del arrendatario en caso de que se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un único comprador de la totalidad de los pisos y locales del inmueble	376
6.	Derechos de tanteo o retracto si en el inmueble sólo existiere una vivienda	376
7.	Renuncia a los derechos de tanteo y retracto	376
a)	<i>Régimen legal de la renuncia a partir de 6 de junio de 2013</i>	376
b)	<i>Régimen legal anterior a la reforma de 2013</i>	377
VII.	Los derechos de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964	377
1.	De las ventas que dan lugar al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto	378
2.	Derecho de tanteo	386
a)	<i>Sobre el requisito de la notificación del arrendador al arrendatario hemos de puntualizar</i>	386
b)	<i>Efectos de la notificación prevista en el art. 47 del TRLAU 64 para el tanteo</i>	387
3.	Derecho de retracto	387
4.	Preferencia del derecho de tanteo o del retracto sobre otro similar	392
5.	Prohibición de transmisión por actos <i>inter vivos</i> del piso adquirido por parte del retrayente	392

6.	La eficacia del retracto frente a subadquirentes de buena fe y titulares de cargas posteriores a la compraventa	393
VIII	La acción impugnatoria del arrendatario de vivienda del TRLAU 64 . . .	393
1.	Impugnación de la transmisión por arrendatario que no hubiere ejercitado el derecho de tanteo o retracto, y efectos de la misma . . .	393
2.	Necesidad de respetar el orden de prelación establecido en las ventas de pisos	397
3.	Prohibición por el adquirente de una finca compuesta de pisos o departamentos de enajenar las viviendas arrendadas como fincas independientes	398
CAPÍTULO 11. El contrato de compraventa sobre plano		
por	Rosa M. ^a MÉNDEZ TOMÁS	399
I.	Concepto y notas características del contrato de compraventa sobre plano	399
II.	Contenido de los contratos	400
1.	Contrato privado	401
2.	Escritura pública	401
III.	Normativa aplicable	402
1.	Con relación a la materia objeto de regulación	402
2.	Con relación a la condición del adquirente —consumidor—	403
IV.	Ámbito de aplicación	404
1.	Subjetivo	404
2.	Objetivo	405
V.	Garantías	407
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	407
2.	Garantías en protección de los adquirentes en su condición de consumidores	415
VI.	Materialización de las garantías previstas en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación	419
1.	«Rescisión»	419
2.	Prórroga	421
3.	Pérdida de carácter ejecutivo	421
VII.	La resolución contractual	422
1.	Incumplimiento del comprador	422
2.	Incumplimiento del vendedor	425
VIII	La resolución contractual y otras pretensiones —aspectos procesales más relevantes o controvertidos—	442
1.	Naturaleza y alcance de las distintas pretensiones	443
2.	Legitimación activa y pasiva	444
3.	Requerimiento previo	446
4.	Prescripción de la acción	448

CAPÍTULO 12. La protección del consumidor como adquirente de vivienda y como deudor hipotecario: el control de las cláusulas abusivas

por Immaculada BARRAL-VIÑALS	449
I. Planteamiento: consumidor y acceso a la vivienda.	449
II. Consumidor como adquirente de vivienda: conceptos clave	450
1. La «relación de consumo»	450
2. Adquisición de vivienda mediante intermediario (remisión)	451
III. Herramientas del derecho de consumo para proteger al adquirente de vivienda	452
1. Información precontractual y control de la publicidad	453
a) <i>La información precontractual</i>	453
b) <i>La integración publicitaria del contrato</i>	454
c) <i>Los requisitos de información previa</i>	456
2. El control de las condiciones generales de la contratación	459
3. Las cantidades dadas a cuenta en la compraventa sobre plano	463
4. Las garantías.	464
IV. La financiación del acceso a la vivienda: el consumidor como cliente de servicios financieros	465
1. El cliente de «servicios bancarios de crédito»: la normativa de transparencia bancaria	465
a) <i>Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito</i>	466
b) <i>La normativa de transparencia bancaria: concepto y eficacia</i>	467
c) <i>El uso de remedios civiles</i>	469
2. Préstamos hipotecarios concedidos por entidades no bancarias	470
V. Las cláusulas abusivas en el préstamo hipotecario.	470
1. Cláusula de determinación unilateral de la deuda	471
2. Cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas	472
3. Cláusula de intereses moratorios desproporcionados.	473
4. Cláusula suelo	475
a) <i>El «doble control de transparencia» del TS</i>	476
b) <i>Nuestra tesis: El art. 7,b LCGC y la no incorporación de las cláusulas sorprendentes</i>	478
c) <i>Los efectos de la declaración de abusividad: imposibilidad de restringir los efectos restitutorios</i>	480
5. Cláusula sobre gastos de la constitución de la hipoteca, especialmente el impuesto de AJD	481
6. Hipoteca en moneda extranjera (multidivisa).	484
7. El índice IRPH	485
VI. Nuevos intentos de regulación: el Código de consumo de Cataluña y el Proyecto de Ley de crédito residencial	485
1. La regulación sobre préstamos hipotecarios en la reforma del Código de Consumo Catalán de 2014	486

2.	La ley reguladora del crédito inmobiliario: análisis de urgencia	487
a)	<i>Ámbito de aplicación</i>	488
b)	<i>Las normas de protección del prestatario en la fase precontractual</i>	489
c)	<i>El control de prácticas contractuales y cláusulas abusivas habituales</i> . .	492
VII.	Apuntes sobre la resolución de conflictos del consumidor de productos financieros: hacia los ADR	496
	Bibliografía.	501

PARTE II

ASPECTOS REGISTRALES

CAPÍTULO 13. Requisitos para la inscripción y efectos resultantes. La coordinación del Registro con el Catastro, la realidad física y la situación urbanística

<i>por</i>	Rafael ARNÁIZ RAMOS y María LINARES FERNÁNDEZ.	509
1.	Introducción	509
1.1.	La configuración del Registro de la Propiedad español como un Registro de Derechos.	509
1.2.	La calificación registral	511
2.	Breve referencia a las operaciones registrales necesarias para crear el inmueble objeto del contrato de compraventa: la inscripción de reparcelaciones, divisiones, segregaciones y agrupaciones, declaraciones obra nueva, divisiones horizontales y cambios de uso. La desafectación de elementos comunes.	514
2.1.	Supuestos de creación de nuevas fincas registrales, derivados de actuaciones administrativas o privadas de fraccionamiento o integración de terrenos.	514
2.2.	La representación gráfica georreferenciada de las nuevas fincas registrales objeto de contratos de compraventa	517
2.3.	La creación del objeto registral del contrato de compraventa a través de la declaración de obra nueva	518
2.4.	Operaciones registrales de creación de fincas registrales correspondientes a elementos privativos integrados en regímenes de propiedad horizontal o complejo inmobiliario.	519
3.	La calificación registral de aspectos formales: formalización en escritura pública. Inscribibilidad de las transmisiones onerosas incorporadas a acuerdos transaccionales. Compraventas de bienes de la Administración. Inscripción de compraventas resultantes de subastas judiciales y administrativas	522
3.1.	El título formal inscribible	523
3.2.	Compraventas de bienes inmuebles pertenecientes a la Administración	525

3.3. Inscripción de compraventas resultantes de subastas judiciales y administrativas.	526
4. Calificación registral de los requisitos de especialidad y tracto sucesivo. La incorporación al registro de la referencia catastral y de la representación gráfica georreferenciada. Rectificaciones de cabida y descripción. La inscripción de compraventas con tracto interrumpido.	526
4.1. Principio de Especialidad	526
4.2. Referencia Catastral	527
4.3. La incorporación de la representación gráfica georreferenciada	529
4.4. Rectificaciones de cabida y descripción	531
4.5. Alcance y consecuencias de la calificación registral de las dudas sobre la identidad de la finca	533
4.6. Rectificaciones de cabida de elementos privativos de una propiedad horizontal fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde	534
4.7. Artículo 201.2 ley hipotecaria: rectificación de la descripción de la finca relativa a la alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre.	535
4.8. Finca inscrita sin superficie	535
4.9. La inscripción de compraventas con tracto interrumpido	536
5. Calificación registral de requisitos impuestos por la existencia de derechos de adquisición preferente de origen legal. Tanteos y retractos arrendatarios, urbanísticos, e impuestos por las viviendas adquiridas en procedimientos de ejecución hipotecaria o por razón de daciones en pago	538
5.1. Tanteos y retractos arrendaticios	539
5.2. Tanteos y retractos urbanísticos.	543
5.3. Tanteos y retractos impuestos sobre las viviendas adquiridas en procedimientos de ejecución hipotecaria o por razón de daciones en pago	545
6. Calificación registral de los requisitos impuestos por la legislación de propiedad horizontal: las cuotas de comunidad. Afección legal de la finca a su pago	547
6.1. Afección legal de la finca a su pago	550
7. La calificación del precio en las compraventas. Expresión de los medios de pago. El pago por subrogación en el préstamo hipotecario del vendedor.	553
8. Calificación de requisitos impuestos por la legislación de viviendas de protección pública. La compraventa de plazas de garaje en régimen de concesión administrativa	558
8.1. Calificación de requisitos impuestos por la legislación de va	558

8.2. Régimen de transmisión de VPO en la ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda	560
9. Calificación registral de requisitos impuestos por la legislación del derecho a la vivienda y protección de consumidores: la cédula de habitabilidad; el libro del edificio; la inspección técnica de edificios; la eficiencia energética.	566
9.1. La cédula de habitabilidad.	566
9.2. Libro del edificio	569
9.3. La inspección técnica de los edificios.	571
9.4. La eficiencia energética.	572
10. Calificación registral de requisitos de carácter tributario.	574
10.1 Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Actos Jurídicos Documentados, y sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	574
10.2 La afección fiscal de la finca al pago de liquidaciones complementarias: efectos	577
11. La constancia registral del contrato de arras en la compraventa. Consideración crítica de la nueva regulación introducida en Cataluña por el Libro VI CCCat.	578
11.1. Título formal inscribible	580
11.2. La afección en garantía de la devolución de las arras	581
12. La inscripción de la compraventa con precio aplazado. La condición resolutoria: cumplimiento y cancelación. La nueva regulación contenida en el Libro VI CCCat.	585
12.1. La regulación contenida en el Código Civil Español	586
12.2. La regulación contenida en el CCCat	588
12.2.1. <i>Los aspectos registrales del procedimiento notarial de resolución</i>	591
12.2.2. <i>La afección legal resultante de la resolución</i>	592

PARTE III

ASPECTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 14. Problemática urbanística en las compraventas de bienes inmuebles

por Rafael ARNÁIZ RAMOS y María del Mar LINARES FERNÁNDEZ 599

1. La información urbanística en la compraventa inmobiliaria. El principio de subrogación legal en los deberes impuestos por la ordenación urbanística y su relación con el Registro de la Propiedad.	599
1. Efectos civiles resultantes de la alteración de la situación urbanística de la finca comprada.	607
1.1. <i>La ineficacia consistente en la anulabilidad justificada en la existencia de un error vicio del consentimiento.</i>	608

1.2. La ineficacia sobrevenida por razón de la resolución resultante del incumplimiento por el vendedor de las obligaciones asumidas	609
2.3 La ineficacia provocada por la imposibilidad sobrevenida de realizar la prestación debida	612
3 Referencia a la conformidad en la regulación de la compraventa en el Derecho Catalán	612

PARTE IV

ASPECTOS FISCALES

CAPÍTULO 15. Fiscalidad directa de la compraventa inmobiliaria

por José M. ^a TOVILLAS MORÁN	617
I. Impuesto sobre la renta de las personas físicas	617
II. Impuesto sobre sociedades	626
III. Impuesto sobre la renta de no residentes	638
IV. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana	641

CAPÍTULO 16. Fiscalidad indirecta de la compraventa inmobiliaria

por José M. ^a TOVILLAS MORÁN	653
I. Impuesto sobre el valor añadido	653
II. Modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	665
III. Modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	696
IV. Tratamiento de los principales negocios inmobiliarios	703

PARTE V

ESPECIALIDADES EN DERECHO CATALÁN Y FORAL

CAPÍTULO 17. La compraventa de inmuebles en el Derecho Civil de Cataluña

por Antonio LONGO MARTÍNEZ	713
I. Introducción	713
II. El régimen general de la compraventa en el CCCAT	715
1. Referencia a los elementos del contrato	715
a) Elementos personales	715
b) Elementos reales	716
c) Elementos formales	718
2. Las obligaciones del vendedor	718
a) La obligación de entrega	719
1) Objeto de la entrega	719
2) Tiempo de la entrega	721

3)	Lugar de la entrega	721
4)	Forma de la entrega	722
5)	Entrega y transmisión de riesgos	723
b)	<i>La obligación de transmitir la propiedad.</i>	724
c)	<i>La garantía de conformidad</i>	725
1)	Normas generales sobre conformidad.	726
2)	Falta de conformidad por defectos materiales (conformidad material).	729
3)	Falta de conformidad por defectos jurídicos (conformidad jurídica)	731
4)	Pactos sobre conformidad	734
3.	Obligaciones del comprador	735
a)	<i>Pago del precio</i>	735
b)	<i>Recepción del bien</i>	735
4.	Gastos derivados del contrato	736
5.	Los remedios del vendedor y del comprador	736
a)	<i>El cumplimiento específico</i>	737
b)	<i>Suspensión del pago del precio o del cumplimiento de las obligaciones del vendedor.</i>	737
c)	<i>La resolución del contrato.</i>	738
d)	<i>La reducción del precio</i>	741
III.	Análisis de figuras concretas	742
1.	Las arras.	742
a)	<i>La naturaleza de las arras</i>	742
b)	<i>Garantías en las arras penitenciales</i>	743
1)	El depósito de las arras.	743
2)	La afección registral.	744
c)	<i>Tratamiento fiscal de las arras penitenciales.</i>	745
2.	El pacto de previsión de financiación por tercero	746
a)	<i>Ámbito de aplicación</i>	746
b)	<i>Requisitos o condiciones del desistimiento.</i>	747
c)	<i>Efectos del desistimiento</i>	747
3.	La indicación de la superficie del inmueble	748
a)	<i>La regla general (número 1)</i>	749
b)	<i>Las reglas especiales (números 2 y 3)</i>	750
4.	La compraventa de inmuebles en construcción o rehabilitación	751
a)	<i>Finalidad y fundamento de la regulación</i>	751
b)	<i>Compraventa en construcción y cesión de solar a cambio de construcción futura.</i>	753
c)	<i>La constancia registral del derecho del adquirente</i>	757
d)	<i>El otorgamiento por el promotor de la escritura de división horizontal.</i>	759
5.	El pacto resolutorio o de condición resolutoria	760
a)	<i>Fundamento de la regulación</i>	761
b)	<i>La resolución como remedio general y el pacto resolutorio</i>	761

c)	<i>El pacto resolutorio no inscrito</i>	763
d)	<i>El pacto resolutorio inscrito en el Registro de la Propiedad</i>	763
1)	Requisitos y límites	764
2)	Ejercicio de la facultad resolutoria	765
3)	Constancia registral de la resolución y afección real de la finca readquirida	769
6.	Ventaja injusta y lesión en más de la mitad	772
a)	<i>Supuestos regulados</i>	772
1)	Lesión en más de la mitad	772
2)	Ventaja injusta	773
b)	<i>Efectos de la rescisión</i>	774
c)	<i>Renuncia a la acción de rescisión</i>	775
7.	La compraventa a carta de gracia	775
a)	<i>Naturaleza y fundamento del contrato</i>	776
b)	<i>La posición jurídica de los contratantes</i>	778

CAPÍTULO 18. La compraventa de inmuebles en el Derecho Civil de Navarra

	<i>por M.^a Teresa HUALDE MANSO</i>	783
I.	Introducción	783
II.	La perfección del contrato de compraventa	784
III.	La facultad de disentir	785
IV.	La adquisición de la propiedad en el contrato de compraventa	786
1.	La entrega de la cosa	786
2.	El pago del precio	787
a)	<i>Regla general</i>	787
b)	<i>Excepciones</i>	788
V.	Obligaciones del vendedor	789
1.	La entrega de la libre posesión	789
2.	La obligación de transmitir la propiedad	790
3.	El saneamiento por evicción	791
VI.	Pago de los gastos de escritura e impuestos	792
VII.	La doble venta	793
1.	La preferencia entre compradores	793
2.	Posición de los compradores no preferidos y aplicación a otros contratos	794
3.	Doble venta inmobiliaria y Ley Hipotecaria	795
VIII.	Los riesgos en la compraventa	795
1.	La obligación de custodia del vendedor	796
2.	La regla general de atribución de riesgos en la compraventa	797
3.	La regla de atribución de riesgos en las ventas con condición suspensiva	798
IX.	Compra de cosa propia del comprador	798
1.	La sanción general de nulidad	798

2.	Excepciones a la nulidad	799
X.	Venta en función de garantía	799
1.	Ideas generales	799
2.	La venta con pacto de retro como institución de aseguramiento . . .	800
3.	Pacto de reserva de dominio	801
	a) <i>Descripción e inscripción</i>	801
	b) <i>Resolución</i>	802
	c) <i>Cesión del derecho por parte del comprador y ejecución de sus acreedores</i>	803
XI.	Venta con pacto comisorio	804
1.	En general	804
2.	Efectos	805
XII.	Venta en pública subasta	805
	Bibliografía	807

