

LEGÁLITAS

# Compraventa de Viviendas

Manual de Supervivencia Jurídica





**Legálitas es la legaltech española líder en asesoramiento jurídico para familias, autónomos y pymes**, con más de 20 años de experiencia en el sector, innovando y utilizando la tecnología para garantizar la máxima calidad en los procesos. Así, nos anticipamos a los problemas de los ciudadanos y les ayudamos en su día a día de una manera sencilla, accesible y eficaz.

Por ello, ponemos a tu disposición una colección de Manuales de Supervivencia Jurídica, para que cualquier persona ajena al mundo de la abogacía, tenga la oportunidad de saber cuáles son sus derechos y deberes en diferentes aspectos de la vida: vivienda, vehículo, familia, uso de internet, etc.

La lectura de este manual te ayudará a sobrevivir jurídicamente en un entorno en el que cada vez es más necesaria la presencia de un abogado. Si después de haberlo hecho, todavía te quedan preguntas sin responder, te invitamos a llamar a Legálitas para que puedan ser resueltas. Contamos con más de 800 abogados expertos dispuestos a ayudarte y una red nacional de 277 despachos por toda España.

## **Legálitas**

Vía de los Poblados, 3  
Parque Empresarial Cristalia, Edificio 5, planta 5ª  
28033, Madrid  
911 513 715  
[info@legalitas.es](mailto:info@legalitas.es)

# Compraventa de Viviendas

## Manual de Supervivencia Jurídica

- ✓ Consideraciones para comprar vivienda de segunda mano
- ✓ Vivienda sobre plano
- ✓ Reparto de los gastos de compraventa
- ✓ Consejos de tu abogado especialista en inmueble
- ✓ Vicios ocultos



Antes de pasar a exponer como es un contrato tipo de compraventa de vivienda entre particulares deseamos hacer constar una serie de recomendaciones que se deben tener en cuenta a la hora de realizar una operación tan importante: Lo primero que debemos hacer es solicitar nota simple al registro de la propiedad para comprobar la titularidad de la vivienda y si está sujeta a cargas (hipotecas, embargos, condiciones resolutorias, usufructos, anotaciones preventivas, servidumbres y derechos reales) que graven el valor económico de la finca.

## **Consideraciones para comprar una vivienda de segunda mano**

Si la vivienda forma parte de un edificio o urbanización es importante confirmar si el propietario está al corriente de los gastos de comunidad. Para ello, debemos exigir al vendedor que, en el momento de la firma de la escritura de compraventa, aporte el correspondiente certificado, expedido por quien ejerce las funciones de secretario de la comunidad, normalmente el administrador, con el visto bueno del presidente, ya que el inmueble transmitido responde de las cuotas hasta el límite de las que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad, en la cual tenga lugar la adquisición, y a los tres años naturales anteriores.

Es importante también comprobar si se encuentra al corriente en el pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles, debiendo aportar también en el momento de la escritura el recibo de la última anualidad, al menos.

El vendedor tiene también obligación de entregar en el momento de la escritura el Certificado de Eficiencia Energética.

Pero antes de firmar la escritura pública de compraventa, lo normal es que se firme con carácter previo un contrato privado de arras, en virtud del cual, las partes pactan la reserva del inmueble mediante la entrega de un importe a cuenta del precio total pactado.

En este contrato de arras o señal deben constar no solo los datos de las partes y el inmueble, sino también el precio total de la compraventa, la cantidad que se entrega como señal y el plazo máximo para otorgar la escritura, así como también de forma clara las consecuencias de no otorgarla, tanto para el comprador como para el vendedor.

Existen tres tipos de arras y la firma de una u otras dependerá del interés y voluntad de las partes. Debe tenerse en consideración la repercusión que la entrega de arras tiene, siendo diferentes sus efectos si las partes acuerdan las denominadas arras confirmatorias, penitenciales o penales.

## **Tipos de arras**

- **Arras confirmatorias**

Se entregan como señal de la celebración de un contrato a efectos de garantizar que la compraventa se perfeccione y supone un pago a cuenta del precio de la compraventa. En caso de incumplimiento, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento y la venta o resolver la misma, en ambos casos con solicitud de daños y perjuicios. Si en el contrato no se especificará de forma expresa el tipo de arras pactado, se suelen considerar confirmatorias.

- **Arras penitenciales**

Se regulan en el artículo 1.454 Del del Código Civil. Implican que las partes quedan facultadas al desistimiento contractual, pudiendo resolver el contrato el comprador allanándose a perder el importe entregado en concepto de arras o el vendedor en cuyo caso deberá proceder a su devolución duplicadas. Las arras penitenciales no se presumen debe constar expresamente que tienen ese carácter o bien sus consecuencias.

- **Arras penales** corresponde a una cantidad de dinero que queda constituida a favor del vendedor, como garantía del cumplimiento del contrato de compraventa. En este sentido, garantiza el cumplimiento del contrato. Las arras penales se pierden si el contrato se incumple, pero no permiten el desistimiento unilateral del mismo. En estos casos, se establece que, si una de las partes deshace el contrato, la otra parte podrá quedarse con la cantidad entregada, y además podrá exigir una indemnización por los daños y perjuicios, que habrá que justificar.

La diferencia de las arras penitenciales con las demás es que son las únicas que permiten, a cualquiera de las partes contratantes, apartarse de la operación de compraventa, de forma que no tienen que cumplir con las



obligaciones derivadas del contrato, sin más consecuencia que la pérdida o devolución por duplicado.

**Las más frecuentes son las arras penitenciales.**

En el contrato privado debe fijarse el tipo de arras que son, además, del precio total de la compraventa, la cantidad que se entrega como señal, la forma de pago del resto del precio, el plazo máximo para otorgar la escritura, en notario y el pago de los gastos.

## ✔ **Reparto de los gastos de compraventa**

En cuanto a quien asume los gastos derivados de la compraventa, lo más habitual es pactar que tanto los gastos de la notaría, como los del registro corran por cuenta de la parte compradora. Pero si no se pacta nada en el contrato privado o si se indica que los gastos son "según ley" se repartirían así:

- **Los gastos de escritura**, es decir, en cuanto al pago al notario, corresponden al vendedor los gastos de otorgamiento, es decir, los relativos a la escritura matriz que es el coste más elevado, mientras que la parte compradora



pagará el resto de gasto de la escritura, es decir, los de la primera copia y demás posteriores a la venta, siendo estos de una cuantía muy inferior.

- **Los gastos de Inscripción en el Registro** deberá pagarlos el comprador. Solo se podrá inscribir una vez pagados los impuestos.
- **La cancelación de cargas y gravámenes e hipotecas** y los gastos que se deriven, se rigen también por la libertad de pacto, aunque si se pacta la venta del inmueble en cuestión como libre, las cancelaciones por medio de escritura serán de cargo del vendedor. Por eso lo más conveniente para evitarse problemas el comprador es que se refleje expresamente que adquiere libre de cargas y gravámenes.

En cuanto al pago de impuestos, en el caso de comprar una vivienda nueva, el comprador debe pagar al vendedor el Impuesto sobre el Valor Añadido. En el caso de comprar una vivienda usada, el comprador debe pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en el organismo correspondiente de la comunidad autónoma en la que esté situado el inmueble.



Por lo que respecta al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (también conocido como plusvalía municipal, su pago corresponde al vendedor, salvo pacto en contra. Pero si por pacto expreso se traslada la obligación de pago al comprador, la entidad municipal acreedora carece de acción contra él. El Ayuntamiento podrá reclamar al vendedor, ya que frente a él, es el responsable. Si esto ocurre, el vendedor podrá después reclamar al comprador la cantidad satisfecha a la administración local.

En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2016 clarificó la cuestión en el sentido de entender que el IBI debe pagarse de forma proporcional salvo pacto en contrario. Es decir, lo que prevalece es el pago en función de la parte del año que cada uno tenga la vivienda, y esto no será así solo si se pacta expresamente otra cosa. Estableció como doctrina jurisprudencial que por lo tanto el vendedor, sin necesidad de pacto, tiene la posibilidad de repercutir el IBI al comprador, por el tiempo que este sea el nuevo propietario en la anualidad del devengo y es necesario el pacto para impedir su repercusión.

El otorgamiento de la compraventa en escritura pública no es obligatorio, pero constituye requisito necesario para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad que otorga al negocio jurídico eficacia frente a terceros y efectos probatorios de eficacia y validez, ello en virtud de la fe pública inherente a la intervención de fedatario público.

## **Vicios ocultos**

En caso de que la vivienda tenga desperfectos o vicios ocultos que descubrimos una vez que hemos tomado posesión de ella, podremos reclamarlos al vendedor solo si se cumplen los siguientes requisitos:

1. Que se trate de un defecto oculto, no responderá de los que se pueden percibir a la vista.

2. Que el defecto existiera al tiempo de la venta.
3. Que sea un defecto que la hagan impropia para el uso a que se destina, o que disminuya de tal modo ese uso que si hubiéramos conocido su existencia o hubiéramos pagado menos o no la hubiéramos comprado.

La reclamación de estos defectos se llama “acción de saneamiento por vicios ocultos” y solo tenemos seis meses para reclamarlos a partir de la entrega de la vivienda. Es muy importante tener en cuenta que dicho plazo es de caducidad, es decir no se interrumpe por el envío de un requerimiento extrajudicial fehaciente como puede ser un burofax instando al vendedor a que nos los repare, sino que sería necesario interponer acciones judiciales en dicho plazo.

Ahora bien, si resulta que los defectos son tan graves que hacen la vivienda inhabitable, podemos decir que existe pleno incumplimiento por parte del vendedor y no tendríamos que ceñirnos a dicho plazo, sino que podríamos reclamar la resolución del contrato, exigiendo al vendedor la devolución del precio pagado por ella y una indemnización por los daños y perjuicios sufridos, así como los intereses.

En relación con esto último es muy importante tener en cuenta que, desde el 7 de octubre de 2015, el plazo ha pasado de 15 a 5 años.

## **Vivienda sobre plano**

En la compraventa de vivienda sobre plano se van a entregar cantidades a cuenta, por lo que es muy conveniente adoptar una serie de precauciones:

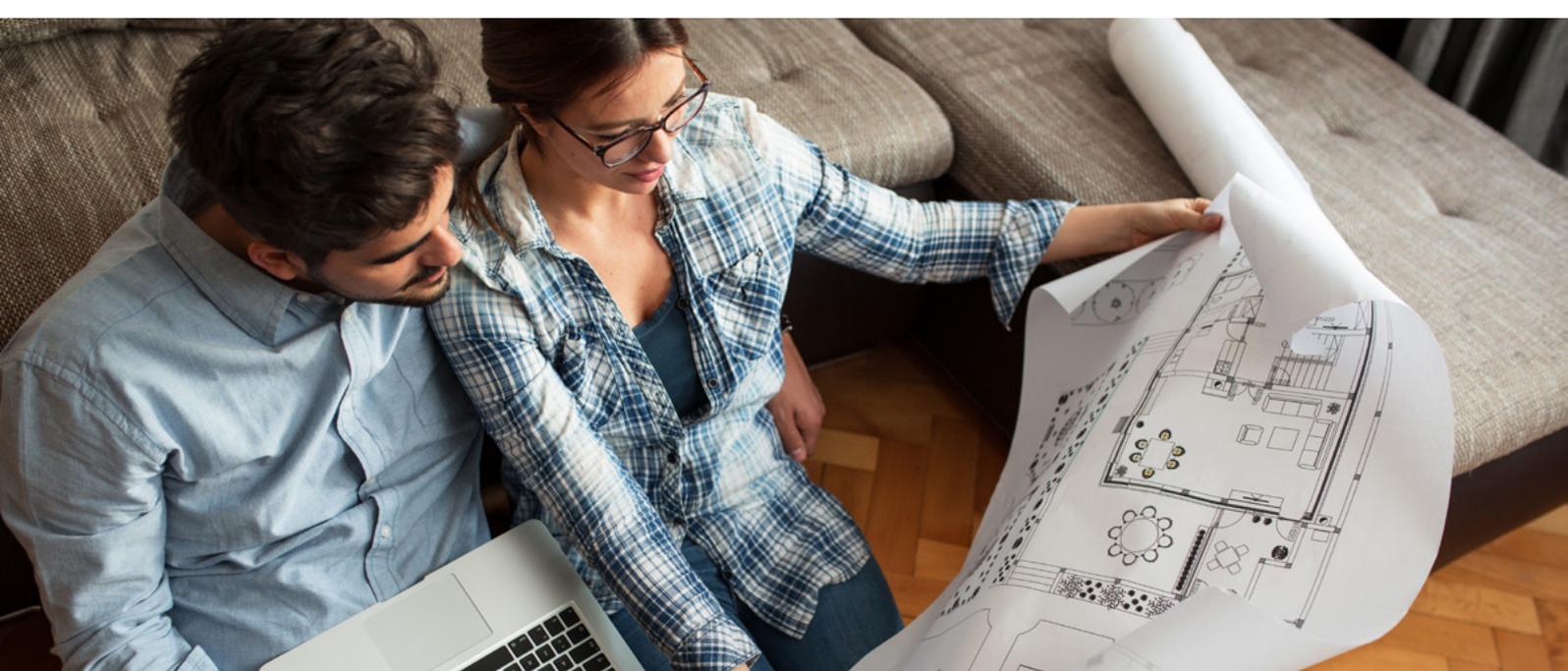
- Es muy importante pedir nota simple al Registro de la Propiedad para comprobar la titularidad del terreno donde se va a construir, las cargas y si está inscrita la obra nueva.
- El comprador debe asegurarse de que el promotor tiene licencia de obra.

No obstante, hay normativa que le protege al imponer al promotor una serie de obligaciones entre las que destacan:

1. La obligación de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales y los impuestos correspondientes, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen término en el plazo establecido para la entrega de la vivienda.

Esta garantía se puede realizar por dos vías:

- Mediante un contrato de seguro de caución suscrito con entidad aseguradora.
  - Mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas.
2. La obligación de ingresar las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una cuenta especial abierta en una entidad bancaria. El banco es responsable.



- Estas cuentas deben estar, separadas de cualquier otra clase de cuentas titularidad de la promotora.
- El promotor de la construcción únicamente podrá disponer de estas cuentas para hacer frente a los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

Es decir, que se trata de una cuenta especial abierta para dicha promoción de viviendas y en la cual únicamente se podrá ingresar el dinero entregado a cuenta por los futuros adquirentes de la promoción, que solo se podrá gastar para la construcción de las viviendas, sin que sea posible destinarlo a ninguna otra finalidad ni ingresar en ella otro tipo de fondos.

Todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación son responsables frente a los propietarios y adquirentes de los inmuebles por los daños materiales que se ocasionen desde la fecha de la recepción de la obra, dentro de los siguientes plazos:

- **Durante diez años**, por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- **Durante tres años**, por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- **El constructor** también responderá por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

La responsabilidad civil será exigible de forma individualizada. Pero si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o hubiera concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente de la edificación en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, ante los posibles adquirentes el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes en el proceso de edificación de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

El constructor responderá directamente de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica y negligencia del jefe de obra y las personas dependan de él.

El constructor responderá directamente también de las personas que subcontrate para la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, sin perjuicio de que pueda luego repetir frente a ellos.

Asimismo, el constructor responderá directamente por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio también de su derecho de repetición.

Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.



Todas estas responsabilidades se entienden sin perjuicio de las que corresponden al vendedor frente al comprador conforme al contrato de compraventa, al artículo 1.484 Sobre vicios ocultos y siguientes del Código Civil y al resto de la legislación aplicable a la compraventa.

## **Los consejos de tu abogado**

El asesor jurídico nos puede acompañar en todo el proceso de compra de la vivienda, especialmente importante cuando nos decidimos por comprar una vivienda sobre plano, pues nos asesorará y estudiará toda la información sobre el terreno, promotora y promoción hasta que se adquiere la vivienda ante notario. Incluso una vez adquirida la propiedad, puede ser necesario un asesor jurídico si existe cualquier problema en el Registro de la Propiedad.

Momentos en los que un asesor jurídico te puede ayudar en la compra de una vivienda sobre plano:

- Estudio de la documentación sobre la promotora de la vivienda, los terrenos y la promoción.
- A la hora de firmar cualquier contrato privado, un asesor jurídico puede estudiar su contenido e informar sobre qué te puede perjudicar.
- Es habitual que se tenga que desembolsar una cantidad inicial y posteriormente pagos mensuales hasta la firma del contrato ante notario.
- Una vez terminada la vivienda y antes de acudir al notario, el asesor jurídico estudiará toda la información obtenida hasta ahora e informará sobre los pasos a dar si no estamos conformes con cualquier otra circunstancia.
- Un asesor jurídico nos informará sobre todas aquellas licencias que debe tener la vivienda antes de realizar la compra o la firma de la hipoteca.

- Así mismo, el asesor jurídico también podrá estudiar las diferentes ofertas vinculantes que nos entreguen las entidades bancarias para comprobar cláusulas abusivas que pudieran existir en la hipoteca.
- Nos ayudará también en todo lo relativo con el pago de impuestos por adquisición de vivienda nueva o sobre plano y podrá estudiar el borrador de la escritura que firmaremos ante notario días antes de proceder a su firma.

“Un asesor jurídico, experto en vivienda, ayudará en todo el proceso de compra de vivienda sobre plano”.



**LEGÁLITAS**