

BOLETÍN de información jurídica

MONOGRÁFICO



LIBRO VI CÓDIGO CIVIL DE CATALUNYA

IV. LA COMPRAVENTA. ESPECIALIDADES DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES (1)

Las especialidades propias de la compraventa de inmuebles se desarrollan en una Subsección especial (**arts. 621-49 a 621-54**). Incluimos sin embargo en estos comentarios una breve referencia a las arras (**art. 621-8**), por su mayoritaria aplicabilidad en el ámbito inmobiliario.

A. LAS ARRAS

La regulación de las arras parte de una regla general que determina que las mismas son **confirmatorias** de la existencia de un contrato de compraventa, vinculante para las partes, sin perjuicio de que habitualmente la propiedad no se habrá transmitido todavía, pues faltará la tradición. Si se pretende dar a las arras carácter **penitencial**, se ha de pactar así expresamente, lo que provocará una debilitación de ese carácter vinculante, al introducir la facultad de desistimiento. Es en este caso en el que aparecen las novedades más interesantes respecto de la configuración clásica de la materia: la primera, la no pérdida de las arras por el comprador en el supuesto del art. 621-49, al que nos referiremos a continuación; la segunda, la posibilidad de constancia registral prevista en el número 3 del art. 621-8, que robustece la posición del comprador, permitiendo que, depositadas ante notario –supuesto que ciertamente no requiere una específica previsión legal- se garantice a aquél, por vía de la afección que se regula, su derecho a la devolución. Habrá que entender que dicha afección se extiende al duplo de lo entregado, pues de otro modo resultaría innecesaria una garantía adicional a la que el mismo depósito notarial ya ofrece.

Entendemos que la eficacia práctica de esta regulación vendrá dada por el tratamiento fiscal que se le dé, y en cierto modo también por la suficiencia o no del plazo de sesenta días -que ya hay quien ha considerado demasiado corto- para obtener la anotación de demanda que impida la extinción de la afección.

B. LA PREVISIÓN DE FINANCIACIÓN POR TERCERO

Se regula en el **art. 621-49**, y tiene como **objeto** proteger al comprador que tiene intención de obtener para el pago del precio (directamente o por subrogación en la posición deudora del vendedor) una financiación bancaria que finalmente no consigue, permitiéndole desistir de la compra y evitando de ese modo lo que aparecería como un supuesto de enriquecimiento injusto del vendedor. En el proyecto de ley bastaba la mera constancia en el contrato de la pretensión del comprador para atribuir al mismo en estos casos la facultad de desistir; el texto definitivo exige sin embargo que no exista pacto en contrario, lo que hace temer fundamentadamente por la eficacia última de la norma.

La facultad de desistimiento del comprador está por lo demás sujeta a una serie de **requisitos**: deberá acreditar documentalmente la negativa de la entidad de crédito, lo que obligará por tanto a precisar en el contrato las condiciones de la financiación que se va a solicitar y la entidad o entidades de las que se pretende obtener la misma; deberá hacerlo en el plazo pactado -sin que exista determinación legal por defecto-; y habrá de tratarse de una negativa que no traiga causa de la



negligencia del propio comprador, que hay que entender que se daría cuando se pruebe que no ha gestionado debidamente la solicitud.

Sus **efectos** son los propios de la resolución, que obliga a las partes a restituir lo entregado (incluidas aquí las arras penitenciales, de haberlas). Conviene no olvidar en este punto la regla de cierre: “sin perjuicio de lo establecido en la legislación hipotecaria”, puesto que si hubiere habido escritura e inscripción –piénsese en la venta con subrogación hipotecaria aún no consentida por la entidad de crédito- y existen terceros, el desistimiento del comprador parece que no va a perjudicar a estos.

C. COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN. COMPARATIVA CON LA CESIÓN O PERMUTA DE CUOTA DE FINCA POR OBRA FUTURA

Con un contenido paralelo al de la cesión de cuota por obra futura regulada en la **Ley 23/2001**, mediante esta figura se incrementa la protección del comprador “sobre plano”, entendiendo que en tal supuesto caben dos alternativas: la “clásica” venta del inmueble como cosa futura, en la que el comprador no adquiere todavía un derecho real, pero también la venta de presente, en la que sí lo adquiere, posibilidad esta que ya tiene una primera referencia legal en el art. 553-8, más claramente después de la reforma operada en el mismo por la Ley 5/2015. Alternativa similar, pues, a la que en el contrato de cesión de finca por obra futura existe entre la cesión de la totalidad de la finca y la cesión de una cuota sobre la misma, existiendo en esta última “ab initio” un derecho real inscribible, que por accesión da lugar a la propiedad de lo que se construye

El esquema regulatorio (**arts. 621-51 a 621-53**) implica un pacto expreso, con descripciones de los inmuebles, y fijación de cuotas, ajustadas a la normativa sobre Propiedad Horizontal, pero sin que sea necesaria la constitución actual de dicho tipo de comunidad, tal como en relación al art. 1 de la Ley 23/2001 ya señaló la Resolución DGDIEJ 20-2-2008. En la **comunidad especial** que resulta de dicho pacto, el comprador tiene una cuota equivalente a la que tendrá su piso o local en la propiedad horizontal, cuota que da lugar, una vez finalizadas las obras, a la propiedad separada sobre dicho piso o local, quedando excluidos desde el primer momento la acción de división y los derechos de adquisición preferente.

Se trata por tanto de una incorporación al contrato de compraventa de la doctrina de la DGRN desarrollada a partir de la conocida Resolución de 18 de abril de 1988 y reiterada en numerosas resoluciones posteriores. Doctrina que, como es sabido, tuvo un efímero reflejo legal en el art. 13 RH, anulado por la STS de 31 de enero de 2001 (Sala de lo Contencioso Administrativo) por razones de jerarquía normativa, y que como decíamos coincide en lo sustancial con la regulación de cesión de cuota por obra futura de la Ley catalana 23/2001.

Sin embargo, ese paralelismo, que el Proyecto recogía al trasladar –mejorándola- la regulación legal de la cesión de cuota por obra futura, ha quedado extremadamente difuminado en la redacción definitiva contenida en el Libro Sexto. Así, donde el artículo 2.b de la ley hablaba –y habla- de “una situación de comunidad”, sobre la que el **art. 621-59** del Proyecto añadía “**que se rige por lo establecido en el art. 621-53**”, el texto final de dicho artículo señala ahora que la misma “**se rige por lo que establece el libro quinto**”. Y mientras el Proyecto aclaraba el artículo 5 de la ley en relación a la adquisición por el cedente del piso o local, señalando que esta “**tiene lugar a medida que la obra se completa**”, nos encontramos con que la redacción final del **art. 621-62** parece totalmente contraria a esta idea, al indicar que “**la adquisición de las viviendas, de los locales o de las demás edificaciones que correspondan al cedente tiene lugar una vez finalizada la obra**”.

Habrà que esforzarse para entender y argumentar que el Código no se posiciona ahora en contra de lo previsto en la Ley 23/2001 y en el Proyecto, configurando la cuota reservada por el cedente como integrante de una comunidad indivisa ordinaria, entre otras razones por la falta de lógica que se supondría atribuir al propietario de cuota sobre el solar una situación jurídica absolutamente diferente en función de que dicha cuota le pertenezca por compra al promotor, o por haberla retenido al ceder al mismo el resto. Pero lo cierto es que a pesar de ese ejercicio de voluntarismo para interpretar el texto definitivo, el paralelismo pretendido no va a ser total, y habrá ciertas diferencias, para pretender salvar las cuales se hará necesaria una cuidadosa regulación en el contrato.

Por Antonio A. Longo Martínez

