

SAV MADRID

---

COMPRAVENTA





# ¿DE QUÉ VAMOS A HABLAR?

---

- **COMPRAVENTA**
- **ARRAS**
- **VICIOS OCULTOS**
- **VENTA DE CASA**
- **ARRENDADA**
- **DIVORCIO, HERENCIA**



# COMPRAVENTA

- ▶ ¿Qué es?
  - ▶ Regulación.
- ▶ Actos previos que me vinculan
  - ▶ Contrato inmobiliaria//Visita
  - ▶ Reserva
  - ▶ Arras
  - ▶ Contrato privado





# ARRAS

- ▶ ¿Qué son?
- ▶ Tipos:
  - ◆ Arras confirmatorias
  - ◆ Arras penales
  - ◆ Arras penitenciales (art. 1454 CC)

Si no se especifica el tipo → se consideran confirmatorias (según jurisprudencia)

**CONTRATO DE ARRAS**  
*Contrato de reserva de compraventa*

Entre el/la Sr./Sra. \_\_\_\_\_ con DNI: \_\_\_\_\_  
y el/la Sr./Sra. \_\_\_\_\_ con DNI: \_\_\_\_\_

**ACUERDAN:**

Que el comprador entrega la cantidad de: \_\_\_\_\_ € (Euros)  
en concepto de señal. \_\_\_\_\_

Como garantía de la futura compraventa del inmueble situado en:  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_

- Condiciones y Plazos de la compraventa: \_\_\_\_\_  
- Penalización por incumplimiento: \_\_\_\_\_  
- Otros Pactos: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma del Comprador  
DNI: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma del Vendedor  
DNI: \_\_\_\_\_



## OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA COMPRAVENTA.

### Obligaciones del vendedor

- ▶ Entregar la vivienda
- ▶ Libre de cargas
- ▶ Responder de vicios ocultos

### Obligaciones del comprador

- ▶ Pagar el precio
- ▶ Gastos según pacto

### SITUACIONES ESPECIALES: PRECARIO.





# VICIOS OCULTOS

- Qué son:
- Defectos:
  - ▶ graves
  - ▶ ocultos
  - ▶ preexistentes
  - ▶ que hacen la vivienda impropia para su uso o disminuyen su valor





---

- **Acciones del comprador**

- ▶ Acción redhibitoria: Resolución del contrato con devolución del precio.
- ▶ Acción *quantum minoris*: Rebaja proporcional del precio.

Plazo de seis meses desde la entrega de la cosa (art. 1490 CC).

- **Exclusiones**

- ▶ El defecto es manifiesto o estaba a la vista.
- ▶ El comprador es perito y el vicio entra en su ámbito profesional.
- ▶ Existe pacto expreso de exoneración, salvo mala fe del vendedor.





---

# COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA ARRENDADA U OKUPADA

## ARRENDADA

- ▶ La venta no extingue el contrato de arrendamiento, se deberá respetar el contrato o la prórroga.
- ▶ Recomendaciones: Hacerlo constar en la escritura
- ▶ Supuestos específicos: tanteo y retracto



# OCUPADA. OKUPADA

- ▶ OCUPACIÓN CON O SIN TÍTULO
- ▶ CONSECUENCIAS DE LA COMPRAVENTA
- ▶ RIESGOS
- ▶ CLÁUSULAS HABITUALES





---

# COMPRAVENTAS SUPUESTOS DE DIVORCIO O HERENCIA

## ▶ DIVORCIO.

- ▶ ¿Ganancial o separación de bienes?
- ▶ Necesidad de consentimiento para la venta.
- ▶ Divorcio judicial, liquidación notarial. Costes y beneficios.

## ▶ HERENCIAS

- ▶ Venta de derechos hereditarios. Fondos.
- ▶ Necesarios los trámites para liquidar la herencia