

# Comprar o vender una finca rústica

A la hora de comprar o vender un bien inmueble, entre los que se encuentran las fincas rústicas, se suele hablar de forma genérica de la firma de un contrato de arras, señal o compraventa. Sin embargo no siempre se conoce cuáles son las consecuencias que derivan de uno u otro contrato. Asimismo, se piensa que el momento decisivo a la hora de comprar un bien inmueble es la firma en escritura pública. Sin embargo, suele ser en la firma de los contratos privados donde deben dejarse cerrados todos los aspectos que luego se van a procolizar en escritura pública.

A. Pernas Romani



Para hacer más comprensible la explicación, se analizará un supuesto real, resuelto por la Audiencia Provincial de Málaga. Cuatro familiares copropietarios cada uno de ellos de una parte indivisa de un edificio vendieron el mismo a una persona. El precio de cada una de las partes indivisas era de 31.000.000 de las antiguas pesetas, de las cuales se entregaron como "señal, parte del precio y arras liberatorias" la cantidad de 5.000.000 de pesetas. El resto del precio, sería pagado en el plazo de tres meses coincidiendo con el otorgamiento de la escritura pública, que era el tiempo que se estimaba necesario para que uno de los vendedores pudiera inscribir su herencia. Transcurridos seis meses desde la firma del contrato privado, los vendedores remitieron una carta por conducto notarial a los compradores diciendo que resolvían la compraventa, por entender que habían sido desatendidos los requerimientos verbales efectuados para formalizar la escritura pública, y ponían a disposición de cada uno de los compradores los 5.000.000 de pesetas recibidos. Los vendedores entendían resuelto el contrato porque las arras habían sido denominadas "liberatorias", y porque los compradores habían incumplido su obligación de formalizar el contrato en escritura pública.

A todo ello se opone la Audiencia Provincial analizando los diferentes tipos, funciones, y consecuencias de cada tipo de arras, de la siguiente forma:

- arras confirmatorias: constituyen la señal de celebra-

ción del contrato o prueba de su cumplimiento.

- arras penales: consisten en la entrega de una cantidad para responder del buen fin del contrato y no permiten desligarse de lo pactado, pero se pierden en caso de incumplimiento.

- arras penitenciales: permiten la rescisión unilateral del contrato, con los condicionantes del art. 1454 del Código Civil, esto es que el comprador las pierda, o que el vendedor las devuelva duplicadas.

Estas últimas, las arras penitenciales, son las únicas que permiten a ambas partes desligarse de la obligación de comprar o vender con las obligaciones antes señaladas, y deben constar inequívocamente, siendo preferible su denominación literal. Los tribunales las interpretan de forma restrictiva, por el grave riesgo que supone el dejar en manos de cada una de las partes, la rescisión del contrato.

En este supuesto en concreto, el contrato señalaba literalmente que se entregaba en concepto de "señal, parte del precio y arras liberatorias", y el Tribunal no aceptó la interpretación de los vendedores de que las arras liberatorias son similares a las penitenciales. El Tribunal señala en la sentencia que aunque el término "liberatorio" pueda significar esto para los vendedores, no tiene reconocida aceptación jurídica para referirse las arras penitenciales. Además, es necesario tener en cuenta que en la misma cláusula se establecen otros conceptos: "señal y parte del precio", conceptos que indican que nos encontramos ante

unas arras confirmatorias, y que se ven corroborados por el comportamiento de los vendedores. Esto es, la realización del requerimiento notarial, en el que no ofrecen duplicadas las arras recibidas, ni las consideran pérdidas por los compradores por haber incumplido sus obligaciones.

Los vendedores solicitan también al Tribunal que se declare resuelto el contrato, debido a la rescisión unilateral efectuada por los compradores, pero el Tribunal no lo hace porque no resultó probado que se hubiera producido la misma.

Asimismo, también solicitan que se declare resuelto el contrato por incumplimiento de las obligaciones de los compradores. Esto tampoco se admite, porque corresponde al vendedor, la obligación de otorgar la escritura, o al menos intentarlo, es decir, de convocar al comprador para la elevación a público del documento, y sólo si éste no comparece o no cumple con sus obligaciones respectivas (pago del precio, etc.), queda liberado aquél de toda responsabilidad. Aunque realizan la remisión de la carta por conducto notarial señalando el incumplimiento, no habían convocado a los compradores a la formalización de la escritura pública, por lo que no procede admitir el incumplimiento.

**Corresponde al vendedor, la obligación de otorgar la escritura, es decir, de convocar al comprador para la elevación a público del documento, y sólo si éste no comparece o no cumple con sus obligaciones respectivas (pago del precio, etc.), queda liberado aquél de toda responsabilidad**

El art. 1504 del Código Civil, establece:

*"En la venta de bienes inmuebles, aún cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, interin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término."*

Los Tribunales en aplicación del artículo citado han determinado, que para la resolución de la compraventa de un inmueble, no sólo basta el incumplimiento del plazo convenido para el pago del precio, y que el mismo hubiese sido fehacientemente denunciado, sino que también se precisa, a) de una voluntad deliberadamente rebelde del comprador y b) que el vendedor hubiese hecho frente a sus obligaciones.

En este caso no se aprecia una resistencia rebelde al cumplimiento de sus obligaciones por parte del compradores, sino un retraso, que fue motivada por la falta de convocatoria que debieron efectuar los vendedores para el otorgamiento de la escritura pública, y este previo incumplimiento de los vendedores priva de eficacia al requerimiento notarial efectuado.

Técnicas de mínimo laboreo

Gama Fastliner  
suspendidas y arrastradas



VIVE CADA DÍA  
**LA DIFERENCIA**  
**KUHN**



REDUCCIÓN DE COSTES

- Polivalencia: siembra en suelo labrado, rastrojado o siembra directa.
- Velocidad y autonomía para una alta capacidad de trabajo.



Discos sembradores sobre paralelogramo: siembra de profundidad homogénea.



Discos de dentado acanalado marcado. Exclusiva KUHN.



www.kuhn.es

KUHN IBÉRICA, S.A.  
Pol. Ind. Los Frailes, 23  
28814 Daganzo (Madrid)  
Tel: 91-878 22 60  
Fax: 91-878 25 01  
E-mail: info@kuhn.es

175  
Years of Excellence\*

\* 175 años de excelencia