



TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

CURSO ACADÉMICO 2021 / 2022

TÍTULO:

**COMPARACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE
COMRAVENTA DE VIVIENDA EN ESPAÑA Y RUSIA**

WORK TITLE:

**LEGAL COMPARISON OF THE HOME PURCHASE CONTRACT
IN SPAIN AND RUSSIA**

AUTOR

IVÁN FERNÁNDEZ GÓMEZ

DIRECTOR/A:

EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO

I. ÍNDICE

I. ÍNDICE	3
II. INTRODUCCIÓN	4
III. EL CONCEPTO Y LAS FUENTES REGULADORAS DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA Y RUSIA	5
III.1. FUENTES REGULADORAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS	5
III.2. EL CONCEPTO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS	9
IV. ELEMENTOS ESENCIALES, FORMA Y ASPECTOS REGISTRALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA	14
IV.1. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO	14
IV.2. FORMA Y ASPECTOS REGISTRALES	19
V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA	25
V.1. CAPACIDAD	25
V.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	27
V.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	32
V.4. CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	37
VI. CONCLUSIONES	46
VII. BIBLIOGRAFÍA	48

II. INTRODUCCIÓN

El contrato de compraventa de vivienda es uno de los negocios civiles más importantes y complejos. Su especial entidad se refleja en la vinculación de la vivienda con el desarrollo personal y familiar de cada persona que puede satisfacerse a partir de la adquisición de la vivienda. Esto supone la celebración de un negocio jurídico de gran relevancia económico-social para el individuo, y al mismo tiempo conlleva una gran habitualidad en la práctica. El número de contratos de compraventa de vivienda lleva aumentando en España constantemente desde el año 2012, alcanzando en el año 2021 una cifra que superó las 550.000 compraventas de vivienda, atendiendo al Instituto Nacional de Estadística. Estas estadísticas vienen alimentadas por la compra de bienes inmuebles por extranjeros en España, que en particular ha despertado especial interés entre los ciudadanos rusos. En el año 2021 adquirieron más de 12.000 viviendas en España, lo que representa alrededor del 2% del mercado de la compraventa de vivienda, según datos del Colegio de Registradores.

Por estas razones, es relevante realizar un análisis jurídico comparativo de las peculiaridades del contrato de compraventa de vivienda en España y Rusia, para así identificar las similitudes y diferencias de su regulación jurídica en ambos países. Esto permitirá comprender el contrato de compraventa en ambos países, el contenido del concepto de vivienda, profundizar en la estructura del contrato, sus rasgos característicos y condiciones esenciales, y comparar las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato por las partes en España y Rusia.

Además, es relevante señalar la diferente regulación dada por cada derecho al contrato de compraventa de vivienda, que mientras que en el derecho ruso es regulado en específico y de manera detallada, en el derecho español se regula en el marco del contrato general de compraventa. Este análisis jurídico comparativo de la regulación del contrato de compraventa de vivienda en España y Rusia es un tema poco estudiado y con poca bibliografía en español, por lo que hace su investigación aún más notable.

El objetivo del estudio es examinar las principales cuestiones relacionadas con la regulación del contrato de compraventa de viviendas en el derecho español y ruso. Esto se consigue siguiendo el siguiente esquema de trabajo:

- 1) Estudiar la legislación española y rusa, y determinar las fuentes de regulación jurídica del contrato de compraventa de viviendas;
- 2) Aportar una definición legal de vivienda e identificar sus peculiaridades como objeto del contrato de compraventa en la legislación de ambos países;
- 3) Definir las condiciones esenciales del contrato de compraventa de vivienda e identificar las características de su forma y procedimiento de registro en España y Rusia;
- 4) Examinar los derechos y obligaciones de las partes del contrato de compraventa de vivienda y las consecuencias jurídicas del incumplimiento del mismo.

III. EL CONCEPTO Y LAS FUENTES REGULADORAS DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA Y RUSIA

El presente capítulo tiene como objetivo realizar una primera aproximación al negocio jurídico de la compraventa de vivienda en España y Rusia. En concreto, se mencionan las fuentes que regulan la compraventa de vivienda y el propio concepto de compraventa de vivienda:

III.1. FUENTES REGULADORAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

El análisis de las fuentes reguladoras del contrato de compraventa de vivienda debe partir resaltando la importancia socioeconómica de la vivienda en el desarrollo y disfrute de una vida digna y plena del individuo, independientemente del Estado en el que se encuentren y su nacionalidad¹. Este papel esencial de la vivienda hace que sea de gran relevancia la regulación de la institución jurídica de la compraventa de viviendas. Las disposiciones básicas relativas al derecho a la vivienda están consagradas en las constituciones de casi todos los Estados modernos. El hogar concebido como la base de la estabilidad social y el bienestar de la persona tiene un especial protagonismo en la Constitución Española (en adelante, CE) que consagra el derecho a una vivienda digna y al apoyo a la vivienda por parte de los servicios sociales del Estado², como en la Constitución de la Federación Rusa, que reconoce el derecho fundamental a una vivienda.³

Este rasgo común de la proclamación del derecho a la vivienda es consecuencia de la superación del concepto de vivienda exclusivamente objeto de la propiedad privada pasando a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana. Es decir, la vivienda como un elemento social fundamental, que abarca el hogar, la vida y las actividades familiares, gozando de un ámbito de intimidad⁴. De esto surge la necesidad de regular no sólo la vivienda como un simple inmueble sino la perspectiva del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por tanto, tenemos una doble consecuencia. Por un lado, el tratamiento de la vivienda con una función pública y no como objeto exclusivo del Derecho privado; y por otro lado, la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

¹ Cabe resaltar el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, del cual son estados parte tanto España como Rusia, que en su artículo 11, proclama el derecho a la vivienda adecuada.

² España, *Constitución Española*, BOE, 29 de diciembre de 1978

³ Rusia, *Constitución de la Federación Rusa*, *Rossiyskaya Gazeta*, 12 de diciembre de 1993.

⁴ En este sentido, podemos subrayar la Sentencia del Tribunal Supremo, 1085/1996, Sala 1ª, de lo Civil, de 16 de Diciembre de 1996, que da una definición de la vivienda familiar como “el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad), al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para el amparo y educación de éstos” (FJ7º).

De esta manera, ambos textos constitucionales consagran el derecho a la vivienda, que se desarrolla en otros actos jurídicos normativos de ambos Estados. Se examinará con más detalle las fuentes de regulación legal de la compraventa de viviendas, primero en el derecho español y posteriormente en el ruso.

En España, la principal fuente reguladora del contrato de compraventa de viviendas es el Código Civil (En adelante, “CC”). En concreto, el título IV del Libro IV del CC, que se refiere al contrato de compraventa, sin regularse de forma específica ni separada como figura especial el contrato de compraventa de inmuebles o vivienda.

En cualquier caso, la compraventa de vivienda es una transacción compleja, en ella se combinan diversas fuentes del ordenamiento jurídico, tanto privadas como públicas, por lo que es necesario analizarlo atendiendo a la complejidad de sus fuentes - registrales, tributarias, de la construcción y del suelo, urbanísticas junto a la Constitución y el Código Civil español.

En materia registral, destaca la Ley Hipotecaria de 1946⁵, que regula los préstamos hipotecarios y la inscripción de la transferencia de dominio mediante la inscripción de datos en el Registro de la Propiedad, que se completa por el Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

En materia urbanística, es de gran relevancia el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. que regula a nivel estatal el suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; no obstante, esto se debe ampliar por las normativas de las Comunidades Autónomas (En adelante, “CCAA”) de urbanismo ⁶.

En materia de construcción, nos encontramos la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que busca regular el proceso de la edificación y regular la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones y las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios. Esta se complementa por el Código Técnico de la Edificación. Al mismo tiempo, destaca la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, que trata la compraventa “sobre plano” o edificio futuro.

Por otro lado, tiene una incidencia indirecta, la normativa reguladora de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En concreto, tanto el artículo 396 del CC, como la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal ⁷.

En materia de vivienda, la Constitución no tiene una previsión constitucional que otorgue su competencia al Estado, por lo que, en base al artículo 148.1.3, estas

⁵ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, BOE, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, objeto de numerosas reformas legislativas hasta 2021, y reinterpretaciones por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

⁶ Para el estudio de esta materia destaca la remisión a las a STC 61/1997, de 20 de marzo, que aclara los títulos competenciales en la configuración del Derecho urbanístico vigente entre el Estado y las Comunidades Autónomas, además del carácter supletorio de la normativa estatal siempre que se ampare en una atribución constitucional concreta

⁷ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, BOE, núm. 176, de 23/07/1960.

competencias han sido asumidas por las Comunidades Autónomas en sus respectivos Estatutos de Autonomía⁸. Debido a este panorama, ha sido la jurisprudencia la que ha establecido los límites competenciales, delimitando el nivel de intervención que puede realizarse.⁹ Las CCAA han aprobado sus respectivas leyes en materia de vivienda. No obstante, el Estado ha coordinado la materia de vivienda en virtud del artículo 149.1. 13.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.¹⁰ Esto se plasma en el Plan Estatal de Vivienda que se aprueba trienalmente (siendo el último el Real Decreto 42/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de acceso a la Vivienda 2022-2025), y el Proyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, que pretende desarrollar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada ofreciendo soluciones para promover una oferta de viviendas asequibles en todo el Estado.

Por otro lado, destaca la normativa en materia de protección de los consumidores, que puede ser de aplicación a ciertos contratos de compraventa de viviendas¹¹, destacando la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios¹². Junto al Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, regulador de la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, que establece una serie de obligaciones precontractuales que se imponen al empresario o profesional que vende una vivienda a un consumidor, en relación con la información y documentación a facilitar.

Y por último, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que tiene como objeto la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, que regula los préstamos o créditos inmobiliarios, con especial importancia los hipotecarios.

En Rusia, la principal fuente que regula la compraventa de viviendas es el Código Civil de la Federación Rusa (En ruso, *Гражданский кодекс Российской Федерации*)¹³. En concreto, el capítulo 30, epígrafe 7º, que versa sobre “La venta de bienes inmuebles”, dentro de la segunda parte del Código Civil ruso. Además de este epígrafe que regula en específico la compraventa de bienes inmuebles, se aplican supletoriamente las disposiciones generales de la compraventa según mandato del artículo 454 del Código Civil ruso. Al mismo tiempo, se aplican complementariamente al contrato de compraventa de inmuebles las disposiciones generales sobre las

⁸ AROZAMENA J. *Consideraciones sobre el artículo 47 de la Constitución: la vivienda y el urbanismo en la Constitución, La Ley*, (Número 6), pp. 1652-1653.

⁹ De nuevo destaca la importancia de la STC 61/1997, de 20 de marzo, que pretende aclarar el panorama competencial entre CCAA y Estado en materia de vivienda.

¹⁰ PISARELLO G., *El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales*, *Revista Catalana de dret públic*, (Número 38), pp. 7-8.

¹¹ Para el estudio de la incidencia de los consumidores en el contrato de compraventa de viviendas nos podemos dirigir al estudio sistematizado realizado por Larrosa Amante en “La incidencia de la protección del consumidor en la compraventa de viviendas”, *Manuales de formación continuada*, N.º. 50, 2, 2009.

¹² *Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la “Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias”*, BOE, núm. 287, de 30/11/2007.

¹³ *Rusia, Ley federal N.º 51, de 30 de noviembre de 1994, “Código Civil de la Federación Rusa”*, *Rossiyskaya Gazeta*, 30 de noviembre de 1994

obligaciones y el contrato (Sección III de la Parte I del Código Civil) en la medida en que no contradigan las normas especiales. Cabe destacar que el artículo 3 del Código Civil ruso da prioridad sobre otras leyes federales y otros actos legales reglamentarios en el campo del derecho civil al Código Civil ruso.

En cuanto a las especialidades de la venta de bienes inmuebles de propiedad estatal y entes locales, se recoge en la Ley Federal "Sobre la privatización de la propiedad estatal y municipal" (En ruso, *О приватизации государственного и муниципального имущества*)¹⁴. Por otro lado, el registro de la propiedad viene regulado en la Ley Federal "Sobre el registro estatal de bienes inmuebles" (En ruso, *О государственной регистрации недвижимости*)¹⁵. El procedimiento de certificación notarial de los contratos de compraventa de viviendas es regulado en la Ley de los "Fundamentos de la legislación de la Federación Rusa sobre los notarios" (En ruso, *Основы законодательства Российской Федерации о нотариате*)¹⁶ y lo relativo a la valoración de los inmuebles se realiza de acuerdo con la Ley Federal "Sobre las actividades de valoración en la Federación Rusa" (En ruso, *Об оценочной деятельности в Российской Федерации*)¹⁷

En materia de vivienda, al contrario que ocurre en España (en donde entran en juego las normativas estatales y de las comunidades autónomas, sin olvidarnos del papel de los entes locales que atribuye la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), la materia de vivienda es regulada por el Estado (artículo 72.1.j de la Constitución de la Federación Rusa), siendo la fuente específica más importante de la legislación en la materia el Código de la Vivienda de la Federación Rusa (En ruso, *Жилищный Кодекс Российской Федерации*)¹⁸ que regula la institución de la vivienda, el procedimiento de protección de los derechos a la vivienda, y las competencias de las autoridades estatales y locales en este ámbito. Esta norma destaca por definir el concepto de vivienda, recoger los tipos existentes y los derechos relativos a cada uno. Junto con el Código de la Vivienda, la compraventa de viviendas viene parcialmente regulada por el Código del Suelo de la Federación Rusa (En ruso, *Земельный Кодекс Российской Федерации*)¹⁹, que tiene por objeto las relaciones entre el suelo y sus propietarios, la composición y las categorías de suelo, y el procedimiento para el surgimiento de los derechos sobre el suelo. Por otro lado, el Código de Familia de la Federación de Rusia (En ruso, *Семейный кодекс Российской Федерации*) recoge las normas relativas al estatuto jurídico de los menores de edad y de los hijos menores de edad en la compraventa de viviendas, así como los derechos y obligaciones de los cónyuges o de uno de ellos cuando enajenan o adquieren la copropiedad del inmueble.

¹⁴ Rusia, Ley Federal N° 178, de 21 de diciembre de 2001, "Sobre la privatización de la propiedad estatal y municipal", *Rossiyskaya Gazeta*, 21 de diciembre de 2001

¹⁵ Rusia, Ley Federal N° 218, de 13 de julio 2015, "Sobre el registro estatal de bienes inmuebles" *Rossiyskaya Gazeta*, 13 de julio 2015

¹⁶ Rusia, Ley del Soviet Supremo N° 4462, de 11 de febrero de 1993, "Fundamentos de la legislación de la Federación de Rusia sobre el notariado", *Rossiyskaya Gazeta*, 11 de febrero de 1993

¹⁷ Rusia, Ley Federal N° 178 de 29 de julio de 1998 "Sobre la actividad de valoración en la Federación Rusa", *Rossiyskaya Gazeta*, 29 de julio de 1998

¹⁸ Rusia, Ley federal N° 188, de 29 de diciembre de 2004, "Código de la Vivienda de la Federación Rusa", de 29 de diciembre de 2004, *Rossiyskaya Gazeta*, 29 de diciembre de 2004.

¹⁹ Rusia, Ley federal N° 136, de 25 de noviembre de 2001, "Código del Suelo de la Federación Rusa", *Rossiyskaya Gazeta*, 25 de noviembre de 2001

Por otro lado, son fuentes de regulación de la compraventa otros actos normativos de la Federación Rusa, como los decretos presidenciales y las resoluciones gubernamentales, así como los reglamentos de otras autoridades ejecutivas federales (por los ministerios y sus departamentos) que están sujetos al registro estatal obligatorio en el Ministerio de Justicia de Rusia.²⁰

En cuanto al papel de la jurisprudencia, aunque no es fuente del ordenamiento jurídico ruso, es vital tanto para la interpretación de las normas como para completar las lagunas jurídicas del ordenamiento.²¹

En conclusión, tanto en Rusia como en España, se parte de la proclamación del derecho a la vivienda, manifestación del Estado social y la afirmación de la dimensión social de la propiedad. La compraventa de viviendas está regulada principalmente por el derecho civil, que en ambos estados está representado por el código civil.

Las principales diferencias se encuentran en el hecho de que la competencia para la regulación en materia de vivienda en España parte de la descentralización autonómica, mientras que en Rusia al contrario es una materia regulada íntegramente por el Estado. Y, por otro lado, en que Rusia no cuenta con una normativa específica en materia de consumidores, ni tampoco con una ley específica en materia de propiedad horizontal.

III.2. EL CONCEPTO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Desde la época del derecho romano, existe una división de las cosas en dos grandes grupos: las cosas inmuebles (*res fundi*), que están firmemente unidas al suelo, y las cosas muebles, que son todas las demás cosas no relacionadas con las cosas inmuebles (incluyendo el dinero y los valores)²². A efectos del presente trabajo, se analizará la compraventa centrada en los bienes inmuebles, y en específico en las viviendas.

Para analizar el significado de la compraventa de vivienda, en primer lugar, se desglosará el concepto, y en segundo, se dará un concepto específico para esta modalidad de contrato, tanto por el ordenamiento español como por el ruso.

En lo relativo al concepto de compraventa, el CC en su artículo 1445 nos ofrece una noción descriptiva del mismo, sin llegar a aclarar el efecto traslativo del dominio. Al no existir un concepto legal de compraventa existen abundantes definiciones dadas por la doctrina, y esto es así por los problemas que el CC deja sin resolver, dando pie a la existencia de diversas concepciones de la compraventa. Nuestro código civil, apartándose de la tendencia seguida por los códigos más modernos, lleva a la afirmación de que la compraventa es aquel contrato a través del cual se persigue la constatación de la obligación de transmitir la cosa a cargo del vendedor, a cambio de una suma de dinero por parte del comprador.²³

²⁰ MKRTCHYAN M. K., *Pravovoye regulirovaniye dogovora kupli-prodazhi zhilykh ob'yektov nedvizhimosti*, Molodoy uchenyy, 2015. - №10. - pp. 918-921.

²¹ GONGALO B.M., *Grazhdanskoye pravo: Uchebnik*. Tomo 2, 2ª ed., M.: Statut, 2017, p.543

²² D'ORS, J.Á., *Elementos de Derecho Privado Romano (6a. ed.)*, EUNSA, 1 de enero de 2016, p. 93

²³ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.107-108

El sistema transmisivo del derecho civil español, recogido sustancialmente en los artículos 609 y 1095 del CC, parte de la denominada “teoría del título y modo”, para que se produzca el efecto transmisivo se requiere de dos elementos. En primer lugar, el título adquisitivo, en lo que nos atañe el contrato de compraventa, y, en segundo lugar, la entrega de la cosa o *traditio*. Se trata de una teoría heredada del derecho romano, y que está asentada por doctrina y jurisprudencia, la cual exige para que se produzca la transmisión de la propiedad de la cosa se de la conjunción del título y el modo de adquirir, que determina la metamorfosis del “*ius in rem*” en un “*ius in re*”, y esto se fundamenta, en que la transmisión afecta a terceros, y, por tanto, es necesario que exista esta *traditio* para darle cierta publicidad a la operación. Lo que en ningún caso debe llevarnos a entender que la finalidad traslativa sea ajena a la compraventa, dado que están íntimamente relacionadas, hasta el punto que se entiende que la entrega es el acto que consuma la compraventa.²⁴

Se debe partir para desligar a la compraventa de figuras afines de que el núcleo central de la compraventa es la operación económica del intercambio entre un bien y un precio, en consecuencia, podemos diferenciarlo de diferentes figuras afines como puede ser la donación, dado que es el contrato donde no haya precio o este sea irrisorio, no persigue la finalidad de intercambio. Esto es importante en relación a los bienes inmuebles, dado que la jurisprudencia, destacando la STS del Pleno de 11 de enero de 1997, entiende que la nulidad de la escritura pública de compraventa impide que se considere válida la donación de los inmuebles que encubre; o la permuta: dado que de los artículos 1445 y 1538 CC, se extrae la inexistencia de prestación pecuniaria en la permuta.²⁵

En cualquier caso, es relevante comentar que el CC no recoge un concepto específico de compraventa atendiendo a la cosa intercambiada en virtud del mismo, en este sentido, no se recoge un concepto específico para los contratos de inmuebles, no obstante, el código establece una serie de reglas especiales en relación a los mismos en los artículos 1469 a 1473 (párrafos 2º. y 3º.), 1483 CC, 1504, 1513 a 1516, 1519, 1523 y 1526 (párrafo 2º) del CC.

En este sentido, es relevante traer a colación el artículo 334 del CC, que recoge una enumeración de lo que se considera como bien inmueble, los cuales tienden a catalogarse entre inmuebles por naturaleza: el suelo, así como el vuelo, el subsuelo y las aguas; los inmuebles por incorporación, es decir, las cosas unidas permanentemente al suelo o a un inmueble ya incorporado al suelo: las construcciones, árboles y plantas, y en general todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija e inseparable.

Esto nos lleva a analizar el concepto de vivienda en el derecho español. La compleja configuración constitucional de la vivienda en su reparto competencial, y su relevancia constitucional a tenor del artículo 47 CE, ha dado pie a la proliferación en materia de vivienda de diferentes disposiciones a nivel Estatal y de las CCAA y ciudades autónomas. Esto provoca que no tengamos un concepto legal único de vivienda, sino más bien una panoplia de diferentes definiciones recogidas en las disposiciones nacionales y autonómicas. En cualquier caso, y en lo que afecta al

²⁴ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.109-111

²⁵ *Ibidem*, p.113-120

derecho privado, estas definiciones tienen como componente común el entendimiento de la vivienda como una edificación habitable, y esto así, porque solo este tipo de lugar, es el que realmente puede encajar con su función de satisfacer la necesidad permanente de las personas físicas a tener un lugar en el que vivir y habitar, y en el que desarrollar un ámbito de intimidad personal y familiar. Desde un punto de vista privado esto es muy relevante, y esto es así puesto que el CC no recoge a la vivienda específicamente dentro de la clasificación de los bienes inmuebles del 334, ni tan siquiera es mencionada por su articulado, sino que se limita a ofrecer una definición descriptiva de lo que podemos considerar por inmueble. En consecuencia, del análisis conjunto del artículo 334 y del carácter de edificación de la vivienda, podemos entender que serán de aplicación las normas especiales relativas a los inmuebles que contempla el CC.

En consecuencia, y a partir de lo visto en estos párrafos anteriores, podemos afirmar que el contrato de compraventa de vivienda de conformidad con la legislación española es aquel contrato a través del cual el comprador se compromete a la transmisión de una determinada vivienda, entendida como aquella edificación habitable que cumple con la función habitacional y desarrollo de un ámbito de intimidad y desarrollo familiar, y el comprador a cambio se compromete a pagar un determinado precio.

En cuanto, al concepto dentro del ordenamiento jurídico ruso. La compraventa de bienes inmuebles se regula como un supuesto especial de compraventa recogido en un apartado propio del Código Civil ruso debido a su especial naturaleza y objeto. En este sentido, se puede entender que el contrato de compraventa de bienes inmuebles es una categoría propia de contrato de compraventa de bienes por el objeto del contrato.

De acuerdo con el artículo 130 del Código Civil de la Federación de Rusia, los bienes inmuebles incluyen todo lo que está firmemente unido al suelo y no puede ser movido sin un daño inconmensurable a su propósito, incluyendo los terrenos, el subsuelo, las edificaciones y las edificaciones en construcción, los edificios destinados a vivienda, y los edificios no residenciales, las plazas de aparcamiento dentro de edificaciones, si sus límites se describen de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación sobre el registro catastral estatal, así como las aeronaves y los buques marítimos y de navegación interior sujetos a registro estatal como bienes inmuebles. Además, se reserva a otras leyes la posibilidad de clasificar otros bienes como inmuebles.

Es por tanto, un sistema parecido al español en tanto la similar clasificación entre partes integrantes y pertenencias dentro del inmueble, y la clasificación de inmuebles por naturaleza, por destino, por analogía y por accesión.

La clasificación de todos los objetos mencionados como bienes inmuebles se basa en alguno de los siguientes criterios: 1) bienes inmuebles en virtud de sus cualidades naturales, directamente atribuibles por la ley (terrenos, subsuelo); 2) bienes inmueble por una conexión muy fuerte con el suelo, dado que en caso de separación la cosa sufriría daños incompatibles con su fin (bosques, edificaciones); 3) bienes inmuebles en virtud de la ley, pese a que por sus cualidades naturales son bienes

muebles (buques y objetos espaciales); 4) los bienes que declare la legislación como inmuebles (Empresas, del párrafo 1º, artículo 132 del Código Civil).²⁶

Las viviendas son un tipo de bienes inmuebles, considerándose como tales: a) los edificios residenciales o una parte de ellos; b) los pisos o una parte de estos, y; c) las habitaciones. En primer lugar, se considera vivienda a los espacios individuales destinados a uso residencial, que cumplan los requisitos sanitarios, de seguridad contra incendios, urbanísticos y técnicos (parte 2 del artículo 15 del Código Civil). Estos tipos de viviendas y sus definiciones se recogen en el artículo 16 del Código de la Vivienda.

- a) *Un edificio residencial* es un bien inmueble no fungible que consta de apartamentos y elementos auxiliares cuya finalidad es satisfacer las necesidades domésticas y cualesquiera otras necesidades intrínsecamente relacionadas.
- b) *Un piso* es un espacio estructuralmente separado dentro de un bloque residencial que consta de una o más habitaciones y elementos auxiliares que sirven para satisfacer las necesidades domésticas y que tienen acceso directo a los elementos comunes.
- c) *Una habitación* se define como una parte de una vivienda o piso que está destinada a ser ocupada directamente por los habitantes de la vivienda o piso.

A partir de estas nociones legales, se pueden identificar dos características diferenciadoras de la vivienda: son una cosa inmueble no fungible y persiguen una finalidad residencial.

Las viviendas se convierten en bienes no fungibles sólo después del procedimiento del registro catastral necesario para considerarlas como inmuebles. En este sentido, se consideran como no fungibles las cosas separadas del resto de bienes homogéneos, por sus específicas características ²⁷.

La finalidad residencial refleja la especificidad de las viviendas como objeto del tráfico civil, a diferencia de la habitabilidad, que caracteriza a las viviendas como objeto del derecho público (Código de la Vivienda de la Federación Rusa)²⁸.

Atendiendo al párrafo 1º del artículo 549 del Código Civil de la Federación de Rusia, a través del contrato de compraventa bienes inmuebles "el vendedor se compromete a transmitir la propiedad y posesión al comprador de un terreno, edificio, estructura, piso u otros bienes inmuebles" especificados en el artículo 130 del Código Civil, y el comprador se compromete a aceptar dicha propiedad y a pagar por ella un precio determinado. En consecuencia, el concepto de contrato de compraventa de vivienda, es aquel por el cual el vendedor se compromete a transferir la propiedad del comprador no de cualquier bien inmueble, sino de la vivienda (bajo el concepto ya desglosado)

²⁶ VITRYANSKY V. V, KOZYR.O.M, MAKOVSKAYA A.A., *Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve*, 2014, pp. 3-4.

²⁷ IOFFE O.S., *Izbrannyye trudy*, v 4-kh t. / T.2. SPb. 2004. p. 122.

²⁸ BASOS E.V., *Pravovoï rezhim pomeshcheniya kak ob'yekta grazhdanskikh prav. Avtoref. diss. na soisk. uch. step. d- ra yurid. nauk. M.*, 2015, p. 14.

El contrato de compraventa de inmuebles requiere, en primer lugar, el consentimiento del comprador y vendedor, de conformidad con los artículos 164 y 558 del Código Civil de la Federación Rusa, para que se considere concluido y despliegue dichos efectos jurídicos se supedita al registro del contrato en el Registro de la Propiedad. Como todo contrato de compraventa, el contrato de compraventa de inmuebles es bilateral (surgen obligaciones recíprocas), y además es oneroso, ya que el vendedor recibe una cantidad por transferir la propiedad del inmueble especificada en el contrato.

En definitiva, el concepto de vivienda en lo sustancial de su definición es análogo en ambos sistemas jurídicos y esto es así porque ambos textos constitucionales relucen por su corte social y por otorgar a la vivienda una misión constitucional para el desarrollo efectivo de la vida de los ciudadanos, lo que va en línea con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. No obstante, la forma en la que se aborda la vivienda dista. Mientras que en Rusia existe un concepto claro y único de vivienda en el Código de Vivienda, en España su regulación no se realiza de forma tan precisa, sino tangencialmente por distintas normas estatales y autonómicas.

En ambos ordenamientos jurídicos, el contrato de compraventa de vivienda es un tipo de contrato de compraventa de bienes inmuebles, no obstante, el Código Civil de la Federación rusa lo regula de forma específica y exhaustiva, mientras que el CC no contempla regulación alguna más allá de la que atañe a la compraventa. Esto se traduce en las especialidades que presenta la transmisión de la propiedad en el derecho ruso, y en el derecho español. Mientras que el derecho español rige la teoría del “título y el modo”, el derecho ruso va a supeditar la transmisión de la propiedad de la vivienda al registro estatal de la operación, siguiendo un sistema similar al alemán, donde el artículo 873 BGB fija los dos requisitos necesarios para transmitir o adquirir un derecho relacionado con un bien inmueble: el acuerdo y la inscripción.

IV. ELEMENTOS ESENCIALES, FORMA Y ASPECTOS REGISTRALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

IV.1. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

El análisis de los elementos del contrato de compraventa de vivienda se realizará partiendo de la regulación dada por el ordenamiento jurídico español, y posteriormente del ruso, para poder ser comparados.

Como se ha comentado previamente, el derecho privado español no recoge una modalidad especial para el contrato de compraventa de inmuebles, y, por lo tanto, tampoco de viviendas. Es por esa razón que nos tenemos que remitir a las normas generales de la compraventa, recogidas en el Título IV del CC.

Para situarnos más específicamente, el artículo 1445 del CC será la piedra angular para entender los elementos esenciales de este contrato. El mismo establece que el vendedor “se obliga a entregar una cosa” y el comprador “a pagar un precio en dinero o signo que lo represente”, siendo la venta perfeccionada y obligatoria para ambos, cuando se haya convenido la cosa objeto del contrato y el precio, aún sin haberse producido su entrega. Al tenor de este artículo podemos extraer dos conclusiones: en primer lugar, que el contrato de compraventa es consensual, es decir, se perfecciona por el mero consentimiento del comprador y vendedor, cuando se produce el concurso entre la oferta y aceptación de ambos sobre la cosa y el precio, en los términos del artículo 1262 del CC, apartándose, por tanto, de los contratos reales; y en segundo lugar, que los elementos esenciales del contratos, y lo que más nos interesa en este punto, son la cosa y el precio, a parte de los elementos personales, comprador y vendedor. En este sentido, la jurisprudencia del TS (en STTS de 21 de abril de 2006 y 2 de abril de 2007), entiende que existe compraventa cuando se da la conjugación de los elementos reales y personales.²⁹

Estos elementos esenciales del contrato de compraventa se conjugan con lo dispuesto en el artículo 1261 del CC, que determina la existencia del contrato al consentimiento, certeza del objeto y la causa que los establece.

²⁹ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.145-146

El contrato de compraventa tiene por tanto un objeto doble, tanto la cosa como el precio del artículo 1445 del CC, sin perder de vista, que el verdadero objeto inmediato serán las prestaciones que se atribuyen a comprador y vendedor.

En cuanto a la cosa, en el derecho español se entiende que es el elemento del contrato de compraventa más imperfectamente regulado en el CC, dado que se limita al artículo 1445, a que debe ser una cosa *determinada*, y el 1460 que establece los efectos de su pérdida total o parcial. Esto hace necesario un análisis complejo del cuerpo legislativo que regula la compraventa, y la teoría general de las obligaciones, del que debemos entender la cosa en sentido amplio, incluyendo las cosas corporales como los derechos. La cosa debe cumplir con los requisitos exigidos con carácter general para el objeto del contrato del artículo 1271 a 1273 del CC, siendo estos su existencia (real o futura, es decir, posible), licitud y determinación.³⁰

En consecuencia, serán de aplicación a la vivienda, entendida como la cosa objeto del contrato de compraventa de vivienda, este conjunto de disposiciones generales de la compraventa y la teoría general de las obligaciones.

El precio es la otra cara del objeto en la compraventa, y es que para que haya compraventa debe existir un “precio cierto en dinero o signo que lo represente”, como nos dice el artículo 1445 del CC. Este es un elemento importante ya que como hemos comentado anteriormente, va a permitir deslindar este contrato de otros traslativos de dominio como la permuta o la donación, y que permite decir que es un contrato oneroso. El precio servirá como medio de cambio y como medida de valor de la cosa, y va tener que cumplir una serie de requisitos. La jurisprudencia y doctrina entienden de forma unánime que el precio debe ser verdadero y real (es decir, no simulado, si no conlleva su nulidad, aunque no de forma automática, sino sólo una vez comprobada que la simulación era absoluta o que no se cumplieron los requisitos de la donación encubierta, en aplicación del fraude de ley de los artículos 1275, 1276 y 6.4 CC) y cierto (que esté determinado o sea determinable, se debe fijar la suma dineraria o establecer criterios válidos que permitan su previsión). Este pago debe efectuarse en dinero o signo que lo represente, no obstante, en cuanto a la especie en la que se debe hacer el pago será la que hayan pactado las partes, atendiendo al artículo 1170 del CC. No obstante, no existe una verdadera proclamación del principio nominalista, aunque la mayor parte de la doctrina lo considera implícito en este artículo, por lo que pagar en la especie pactada significa pagar la suma numérica en la especie monetaria pactada, si no es posible

³⁰ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.244-250

entregar en la especie pactada, se realizar en euros que corresponden al valor nominal pactado, y todo ello a pesar de que el precio haya experimentado fluctuaciones. Por último, sobre el carácter justo del precio o *iustum pretium*, el CC guarda silencio y no predica con la exigencia de que el precio en la compraventa sea justo, por lo tanto, la venta no se podrá impugnar cuando fue pactada libremente por las partes, incluso si se aparta objetivamente del valor de la cosa, por lo que prima la autonomía de la voluntad. Este carácter justo si que va a cobrar importancia en las normas relativas a las Viviendas de Protección Oficial³¹, que se caracterizan por la existencia de un precio máximo de venta por razones de carácter macro económico y social (aunque la última jurisprudencia del TS no determina su nulidad, sino que podrá ser sancionadas conforme al derecho administrativo).³²

El derecho privado ruso parte de entender la compraventa de bienes inmuebles, como ya se ha señalado, como un contrato consensual. Esto significa que, con carácter general, se considera celebrado un contrato conforme al Código Civil ruso después de la aceptación de la oferta, es decir, después de que las partes llegan a un acuerdo sobre todos los elementos esenciales de un tipo determinado de contrato (apartado 1, artículo 433 del Código Civil de la Federación Rusa). No obstante, los contratos que la legislación prevea sujetos a registro obligatorio se considerarán celebrados desde el momento de su registro.

Sin acordar los elementos esenciales, el contrato no puede entenderse como celebrado, por lo tanto, es necesario determinar cuáles son estos elementos esenciales de este contrato. Del apartado 1 del artículo 432 del Código Civil ruso podemos concluir que los elementos esenciales del contrato en Rusia pueden dividirse en tres grupos: 1) el objeto del contrato; 2) otros elementos que menciona la ley u otros actos normativos como esenciales o necesarias para contratos atendiendo al tipo; 3) elementos introducidos por una de las partes sobre los que debe llegarse a un acuerdo.³³

Con carácter general, en la compraventa estos elementos esenciales no tienen que estar claramente definidos, pueden ser definibles, es decir, debe fijarse un determinado algoritmo que permita, en el momento de la ejecución del contrato, determinar con precisión el significado de tal condición (Por ejemplo, el precio). En

³¹ Para más información sobre la doctrina y jurisprudencia en la venta de viviendas de protección oficial véase: VÁZQUEZ DE CASTRO, E., *Precio y renta en las viviendas de protección oficial*, 2ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2001.

³² LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.266-298

³³ KARAPETOV, A., *Suscestvennye uslovija dogovora: komentarij k novoj redakcii st.432 GK RF*, Zakon, 2015. Disponible en: <https://zakon.ru> (Última vez consultado: 10.04.2022).

cualquier caso, si el contrato no reúne los elementos esenciales, se tiene por no celebrado.³⁴

En este sentido, los elementos esenciales del contrato de compraventa de bienes inmuebles son la cosa y el precio, y para las viviendas, se considera como un elemento esencial adicional, recoger si existen terceros viviendo en dicha vivienda con derecho a su uso tras la compraventa, recoger la identidad de dichas personas y el derecho que les facultad a su uso, con arreglo al párrafo 1 del artículo 558 del Código Civil.

En cuanto al *objeto*, este debe ser uno de los objetos inmobiliarios enumerados en el artículo 130 del Código Civil de la Federación de Rusia, con respecto al cual se realiza la compraventa. Cuando se trate de una compraventa de vivienda, se incluyen como tales los edificios residenciales, un apartamento, o una parte de estos.

El contrato de compraventa de bienes inmuebles debe contener los datos que permitan su determinación, incluidos los relativos a su ubicación espacial o como parte de otros bienes inmuebles. En cualquier caso, siempre se debe partir de los principios general del derecho: *pacta sunt servanda* (artículo 309 del Código Civil Ruso) y *favor contractus*, que “buscan preservar las obligaciones mutuas de las partes y la inadmisibilidad de la evasión unilateral de su cumplimiento” (Sentencia del Tribunal Arbitral de Apelación, número 15AP-6949/2012, de 6 de junio de 2012).³⁵

Para la mayor seguridad de los operadores jurídicos se pueden consultar los datos de los inmuebles en el catastro y los pasaportes técnicos, siendo estos últimos proporcionados por la “Oficina de Inventario Técnico” o “Rosreestra”, ya que todas las viviendas en Rusia deben estar registradas como tales ante los organismos municipales o estatales pertinentes³⁶.

Por otro lado, pueden ser objeto del contrato los bienes inmuebles futuros o en construcción, tal y como ha apreciado la Resolución número 54 del Pleno del Tribunal Supremo de Arbitraje de la Federación Rusa³⁷.

No pueden ser objeto del contrato de compraventa los inmuebles bajo embargo judicial; ni los inmuebles que sean objeto de una garantía real de prenda, salvo que medie permiso del titular de la prenda.

³⁴ *Ibidem*

³⁵ BOTSOVA E.A, *Kakie usloviya dolžen sodержat' dogovor prodaži nedvižimosti?*, *Centr pravovyx èkspertiz* .Disponible en: // <https://lawex.ru/articles/263/> (Última vez consultado: 10.04.2022).

³⁶ *Osobnosti prodaži žilyx pomeščenij*, *Lawbook*, 2016. Disponible en: <https://lawbook.online> ((Última vez consultado: 12.04.2022).

³⁷ GONGALO B.M., *Grazhdanskoye pravo: Uchebnik. Tomo 2, 2ª ed., M.: Statut, 2017, p.210*

En cuanto al *precio* del inmueble, este siempre debe indicarse en el contrato de compraventa. Si las partes no han acordado por escrito el precio del inmueble, el contrato se considera no concluido, se trata de un requisito formal. El precio del contrato suele indicarse en rublos, pero puede fijarse en el equivalente en rublos de una cantidad determinada en moneda extranjera u otras unidades monetarias convencionales. El precio se puede determinar sobre la base del tamaño real de los bienes inmuebles, si su valor en el contrato se establece por unidad de superficie u otro indicador del tamaño de la vivienda (párrafo 3 del artículo 555). Cuando se vende una vivienda ubicada en una finca, se considera que el precio indicado en el contrato incluye el precio de la parte correspondiente al total de la finca transferida (inciso 2 del artículo 555).³⁸

Además del precio, el contrato debe indicar necesariamente una lista de las personas que viven en la vivienda y que conservarán, de conformidad con la ley, el derecho de uso después de su adquisición. Estas personas incluyen: al arrendatario inquilino de la vivienda y las personas que residen permanentemente con él, y al subarrendatario dentro del plazo del contrato de arrendamiento (artículo 677 del Código Civil de la Federación Rusa); al cesionario de la vivienda en virtud un contrato de alimentos vitalicio con un dependiente, si su residencia en esa vivienda está prevista por el contrato (cláusula 1 , artículo 586, cláusula 1 , artículo 602 del Código Civil de la Federación Rusa); al beneficiario del derecho de uso gratuito de vivienda, se trata de una figura denominada “alquiler gratuito” (cláusula 1, artículo 700 del Código Civil de la Federación Rusa); así como la persona que tenga derecho de usufructo vitalicio sobre la vivienda como resultado de un legado (Artículo 33 del Código de Vivienda de la Federación Rusa)³⁹ .

La indicación en el contrato de los terceros que tienen derecho a residir y usar la vivienda después de su venta es una condición particularmente importante, ya que indica la ausencia de gravámenes sobre el derecho de uso del inmueble y tiene un impacto significativo sobre la decisión del comprador para concluir el acuerdo, ya que esos derechos previos prevalecerán, sin perjuicio de la responsabilidad del vendedor. De esta condición se desprende que debe acordarse en el contrato si tales personas existen o no. En este último caso, el contrato debe establecer explícitamente que no hay personas

³⁸ *BOTSOVA E.A., Kakie usloviya dolžen soderžat' dogovor prodaži nedvižimosti?, Centr pravovyx èkspertiz .Disponible en: <https://lawex.ru/articles/263/> (Última vez consultado : 10.06.2022).*

³⁹ *Ibídem*

que retengan el derecho a usarlo después de la transferencia de la propiedad al comprador.⁴⁰

El contrato de compraventa de bienes inmuebles también debe indicar los derechos de los familiares menores del propietario a vivir en el inmueble y utilizarlo. Si tales derechos existen, la enajenación de la vivienda sólo es posible con el permiso de los órganos públicos en materia de tutela (párrafo 4º del artículo 292 del Código Civil de la Federación Rusa). En ese caso, una copia del contrato se debe entregar a dichas autoridades dentro de un mes a partir de la fecha de emisión del permiso para recibir la transmisión.⁴¹

Además de estos elementos, son esenciales las condiciones sobre las que a petición de una de las partes debe llegarse a un acuerdo (artículo 432 del Código Civil de la Federación Rusa). Esto significa que las partes tienen derecho a decidir por sí mismas qué otras condiciones del contrato son esenciales para ellas, lo que enlaza con el principio fundamental del derecho contractual: la autonomía de la voluntad.⁴²

También hay una serie de condiciones que no son esenciales, pero sí claramente recomendables a la hora de celebrar un contrato de compraventa de bienes inmuebles. Estas incluyen la fecha y el lugar de celebración del contrato, información sobre los documentos de título, información sobre los diversos gravámenes, cláusulas sobre la responsabilidad de las partes, el procedimiento para resolver disputas bajo el contrato, confidencialidad, etc.⁴³

IV.2. FORMA Y ASPECTOS REGISTRALES

En lo que atañe a la forma del contrato de compraventa de vivienda y sus aspectos registrales más relevantes, partiremos por analizar su regulación en el derecho civil español, y, en segundo lugar, por el derecho privado ruso.

Como ya se sabe, el contrato de compraventa de inmuebles en España es consensual (art. 1450 del CC), esto significa que se considera celebrado y despliega efectos jurídicos para las partes desde el momento en que llegan a un acuerdo sobre el objeto del contrato y su precio (artículo 1450 CC). Para que un contrato de compraventa de una vivienda se considere perfeccionado, basta con que concurra el consentimiento

⁴⁰ YAVKIN S, *Sušestvennye uslovija dogovora kupli-prodaži žilogo pomešenija (st. 558 GK RF), Zakon*. Disponible en: <https://zakon.ru> (Última vez consultado : 10.06.2022).

⁴¹ CHUIKOV R.Y, *Osobennosti soderžanija dogovora kupli-prodaži nedvižimosti, Molodoy uchienny., № 47 (233), 2018, pp.162-164.*

⁴² *Kuplja-prodaža žilyh pomešenij, Garant, 2017.* Disponible en: <https://www.garant.ru> (Última vez consultado : 10.04.2022).

⁴³ BOTSOVA E.A, *Kakie uslovija dolžen soderžat' dogovor prodaži nedvižimosti?, Centr pravovyx èkspertiz*. Disponible en: <https://lawex.ru/articles/263/> (Última vez consultado : 10.04.2022).

sobre dos condiciones esenciales: el objeto y el precio del contrato. En cuanto a la forma del contrato, no existen requisitos especiales en la legislación española para la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, por lo que se aplicará el principio general de libertad de forma (artículo 1278 del CC). Al mismo tiempo, el CC reconoce como válido el contrato de compraventa de vivienda, independientemente de que se celebre de forma oral o escrita.⁴⁴

En España, como ya se ha indicado, la transmisión de la propiedad se basa en “la teoría del título y el modo”, en la que se entiende por “título” al propio contrato o convenio de las partes, y la transmisión (el modo) a la entrega de la posesión de la cosa (véanse los artículos 609.2 y 1095 CC). El elevar a escritura pública el contrato equivale también a la entrega de la cosa (artículos 1462 CC).

Es necesario que concurren los dos elementos a la vez, ya que la falta de título sólo determinará la transmisión de la posesión. En cualquier caso, es oportuno adelantar que el contrato de compraventa en España no exige la transmisión de la propiedad, admitiendo la venta de cosa ajena, como se verá en el siguiente capítulo en las obligaciones del vendedor.

En consecuencia, si concurren el título y el modo la transmisión de la propiedad de una vivienda se produce en el momento del perfeccionamiento del contrato, independientemente que se realice en escritura pública o privada. Esto significa que el Registro de la Propiedad (En adelante, “RP”) tiene un carácter exclusivamente declarativo y voluntario, es decir, no es obligatorio que se realice en escritura pública ni que se inscriba en el RP.

Sin embargo, tal transmisión tiene efectos legales interpartes. Para que estos efectos legales del contrato de compraventa de viviendas se extiendan a terceros, es necesario que se recoja en escritura pública notarial el contrato y su posterior inscripción en el RP.⁴⁵

El artículo 1280 CC establece que “deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles”, lo que se interpreta como la posibilidad de que las partes de compeler a la a otra a acudir ante notario para elevar la compraventa a escritura pública.

En resumen, la legislación española (con la excepción de la donación de inmuebles, que requiere de escritura pública), no recoge requisitos especiales en cuanto a la forma del contrato, y parte del principio de libertad de forma. Será válido tanto el contrato de compraventa de vivienda por escrito (ya sea en documento privado o público) u oral.

En todo caso, el contrato de compraventa de viviendas en España suele celebrarse en escritura pública y ser inscrito en el RP, que tendrá un efecto declarativo, para obtener la protección prevista en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que protege los derechos de terceros que adquieren una cosa de buena fe, título oneroso y adquirido de alguien que, a su vez, también tenga inscrito su derecho en el RP. En consecuencia,

⁴⁴ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.301

⁴⁵ *Ibidem*, p.302

para que el título de propiedad del nuevo propietario sea irrefutable, debe adquirirse el inmueble por aquel que fuese titular del asiento registral del inmueble en el RP, siempre que el comprador actuará de buena fe y a título oneroso, como es el caso de la compraventa.

En mayor profundidad, para que opere esta garantía que otorga el RP al comprador, deben cumplimentarse una serie de requisitos: se debe partir de un tercero hipotecario, se refiere a tercero para excluir la protección del art. 34 a aquellas personas que tienen una relación con el transmitente; la adquisición debe realizarse a título oneroso; debe adquirirse de un anterior titular registral; la adquisición del tercero en virtud de título válido (ejemplo, si es nulo el título por falta de capacidad, por mucha buena fe no opera la protección); adquisición con buena fe, consiste en la creencia de que el registro es correcto, quien conoce la irregularidad no quedará protegido. No obstante, cierta jurisprudencia entiende que necesita algo más. Si tiene información de que pueden existir otras personas que no constan en el registro que son propietarios, se debe valorar si esa sospecha hubiera dado lugar a recabar más información en vez de fiarse ciegamente del registro. Esta jurisprudencia entiende la buena fe como una diligencia normal para comprobar que no se afecta al derecho de otras personas. En cualquier caso, opera la presunción de buena fe mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro, es el momento en el que el tercero debe tener buena fe – después de celebrado contrato se entera de que el vendedor puede no ser el dueño, y pierde la buena fe. La doctrina se pregunta en que momento debe existir la buena fe, existiendo varios posicionamientos doctrinales: en el momento de comprar, en el momento de adquirir la propiedad, en el momento de la inscripción. La posición más extendida es que, como estamos desprotegiendo al verdadero propietario, si se entera entre la compraventa y la inscripción, la solución puede operar a través de la pérdida del contrato con unos perjuicios mínimos resolviendo el contrato; hasta que el derecho se anule o resuelva – el tercero queda protegido, aunque posteriormente se demuestre que el vendedor no tenía derecho a venderlo. En aquellos casos de sucesión de ventas; se protege cuando inscribe, es decir una vez que haya inscrito. Será en el momento de la inscripción cuando se despliega este efecto, y el tercero resulta inatacable. En el plano práctico, normalmente, tras la escrituración, el notario manda una notificación telemática que da traslado al RP correspondiente de la existencia de la compraventa, que lo anotará provisionalmente y dándose al adquirente tiene un plazo para presentarlo. Al cumplirse estos requisitos, la inscripción registral garantizará al adquirente que en todo caso va a recibir el derecho de propiedad.⁴⁶

A continuación, se analizará lo relativo a las características de la forma y aspectos registrales del contrato de compraventa de viviendas en España.

Los inmuebles constituyen un tipo especial de propiedad, para los cuales se prevé un procedimiento especial para su adquisición. De conformidad con el artículo 550 del Código Civil de la Federación Rusa, el contrato de compraventa de inmuebles se concluye *por escrito* mediante la redacción de un *documento firmado por las partes*; estos 2 requisitos son *conditio sine qua non*.

⁴⁶ ROCA SASTRE R.M, *Derecho hipotecario : fundamentos de la publicidad registral*, Bosch, 2008, pp.400-420

Con carácter general, no es necesario que se eleve a escritura pública el contrato de compraventa de vivienda. Se requiere sólo en los casos expresamente previstos en la ley o en caso de acuerdo de las partes de elevarlo a escritura pública, aunque no sea obligatorio por ley (apartado 2, artículo 163 del Código Civil de la Federación Rusa). Los supuestos legales en los que es preceptiva la escrituración, y por tanto, la intervención de notario, son en a) caso de enajenación de una participación de un bien inmueble por uno o varios copropietarios (excepto cuando se enajene la totalidad de las participaciones de la propiedad del bien inmueble en una única transacción por parte de todos los copropietarios); b) cuando el inmueble sea propiedad de menores emancipados o personas con su capacidad legal limitada, y si celebra una transacción inmobiliaria bajo tutela; y c) si se concluye un acuerdo preliminar sobre la venta de un inmueble, es decir, si se expresa la intención de concluir una futura compraventa en momento determinado.⁴⁷ Esto obliga a la remisión a los casos especificados en la ley "Sobre el registro estatal de bienes inmuebles" o cuando las partes voluntariamente decidan protocolizar la operación de compraventa del inmueble.

En el caso de que intervenga notario, y por tanto, se haya escriturado la compraventa, la escrituración sustituye al examen de legalidad de la documentación que realiza el registro para certificar y registrar la transmisión inmobiliaria, lo que hace que se reduzca el tiempo de registro y favorece la seguridad jurídica de que se inscribirá la transmisión.⁴⁸ Tras la entrada en vigor de las enmiendas a la Ley Federal N° 218-FZ "Sobre el Registro Estatal de Bienes Inmuebles" en el año 2019, la intervención de notario en las transmisiones de inmuebles se ha vuelto optativa con carácter general, por lo que es posible el acceso de contratos de compraventa en documento privado al registro de la propiedad (artículo 42 de la Ley de Registro Estatal de Bienes Inmuebles). El registrador en este caso deberá comprobar que se aporten todos los documentos pertinentes (los cuales variarán según se trate compraventa de vivienda nueva por empresario, o bien si es una compraventa de vivienda usada por particular) y hacer un exhaustivo análisis de legalidad para comprobar la veracidad y validez de los documentos, y la inexistencia de cargas y prohibiciones legales para transmitir la propiedad.⁴⁹

Además, la intervención del notario tendrá implicaciones en el periodo de tiempo que acontece desde la conclusión del contrato hasta la inscripción en el registro estatal, el denominado periodo "transitorio". En este periodo ni el vendedor ni el comprador tienen derecho a disponer de la cosa, durando desde el momento en que se firma el contrato y hasta que se ingresa la información en el registro. Atendiendo a si hubo escritura pública o no, el registro llevará de 1 a 9 días hábiles. Será de 1 día: al presentar una solicitud en forma electrónica, cuando la transacción está certificada por

⁴⁷ *Dogovor kupli-prodazhi nedvizhimosti, Federal'naja notarial'naja palata, 2022. Disponible en: <https://notariat.ru/sovety/statiy/nedvizhimost/statya/dogovor-kupli-prodazhi-nedvizhimosti> (Última vez consultado: 22.08.2022).*

⁴⁸ *Perexod prava sobstvennosti po dogovoru kupli-prodazhi, Rosnotarius, 2022. Disponible en: <https://www.rosnotarius.ru/perehod-prava-sobstvennosti> (Última vez consultado: 22.08.2022).*

⁴⁹ *IVANOV M., Bez Notariusa: prodat kvartiru stalo proshche, Pravoved, 2019. Disponible en: <https://pravoved.ru/journal/prodat-kvartiru-stalo-proshche/> (Última vez consultado: 22.08.2022).*

un notario; de 3 días: si la solicitud se envía en papel directamente a la autoridad de registro y la transacción en sí está certificada ante notario; de 5 días: si la transacción fue certificada ante notario, pero se presentaron los documentos por su cuenta y no fueron presentados directamente al registro, si no en las oficinas municipales de documentos; de 7 días: al enviar los documentos directamente a la autoridad de registro, pero sin certificación notarial; y de 9 días: si la transmisión no se produjo ante notario, y se presentaron los documentos en una oficina municipal de documentos.⁵⁰

En cualquier caso, el contrato de compraventa de vivienda se considerará efectivamente concluido y surtirá efectos jurídicos desde el momento de su registro (apartado 1º, artículo 164 e inciso 2º, artículo 558 del Código Civil de la Federación Rusa). La entrada al Registro de los derechos sobre los inmuebles se trata del acto jurídico por el cual se produce el reconocimiento y confirmación por parte del Estado del origen, cargas, transmisión y extinción de los derechos sobre tales bienes. En consecuencia, la propiedad de la vivienda se transmite al comprador desde el momento de su registro estatal (apartado 2º, artículo 223 del Código Civil de la Federación Rusa). En caso de que una de las partes pretenda entorpecer el registro, la otra parte podrá exigir en la jurisdicción, tomar una decisión sobre el registro de la operación inmobiliaria. En este caso, la transmisión se protocoliza en el registro sobre la base de la decisión judicial⁵¹.

De conformidad con el art. 551 del Código Civil de la Federación Rusa, la inscripción registral determina la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles. En otras palabras, la vivienda, a pesar de haberse firmado el contrato de compraventa, será propiedad del vendedor hasta el momento del registro⁵².

El procedimiento y características en profundidad sobre el registro de los derechos sobre bienes inmuebles son regulados en la Ley Federal, de 13 de julio de 2015, N° 218-FZ, "Sobre el registro estatal de bienes inmuebles". En dicha ley, recoge el Registro Estatal Unificado de Bienes Inmuebles (EGRN, la abreviación de en ruso "Единый государственный реестр недвижимости") que unifica en el territorio ruso la información sobre la propiedad de los inmuebles y sirve como la única forma de prueba de la existencia de un derecho inscrito (artículo 1 de la Ley)

Como hemos podido ver, los sistemas jurídicos presentan grandes discrepancias en cuanto a la forma y el registro del contrato de compraventa de viviendas. En resumidas cuentas, la legislación rusa exige que se formalice por escrito mediante la redacción de un documento firmado por las partes, y el incumplimiento de este requisito conlleva la nulidad del contrato, además con carácter general se permite que se formalice en documento privado, salvo las excepciones que recoge el Código Civil de la Federación Rusa. Por su parte, en la legislación española las partes tienen total libertad para elegir la forma del contrato, que puede ser tanto oral como escrita. Al mismo tiempo, el contrato escrito puede ser en documento privado o público.

⁵⁰ *Perexod prava sobstvennosti po dogovoru kupli-prodazi*, Rosnotarius, 2022. Disponible en: <https://www.rosnotarius.ru/perehod-prava-sobstvennosti> (Última vez consultado: 22.08.2022).

⁵¹ *BOTSOVA E.A, Kakie uslovija dolzen sodержat' dogovor prodazi nedvizimosti?*, Centr pravovyyx èkspertiz. Disponible en: // <https://lawex.ru/articles/263/> (Última vez consultado : 10.04.2022).

⁵² *Kuplja-prodaza žilyh pomešenij*, Garant, 2017. Disponible en: <https://www.garant.ru> (Última vez consultado: 10.04.2022).

Por último, en Rusia, el registro es constitutivo, dado que es obligatorio para las partes. No es necesario que la compraventa se recoja en escritura pública con carácter general. Además de esto, el contrato se considera concluido y despliega plenos efectos jurídicos únicamente desde el momento de dicho registro, que también es el momento de la transmisión de la propiedad. En España, por el contrario, el registro es sólo declarativo, no es obligatorio, pero proporciona garantías adicionales a las partes. Para que se registren los efectos del contrato es necesario que se recojan en escritura pública. La transmisión de la propiedad remite a la teoría general del título y el modo.

V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

De la naturaleza jurídica del contrato de compraventa de viviendas se deduce que es un contrato bilateral (sinalagmático), lo que significa que genera para ambas partes tanto derechos como obligaciones. Este conjunto de derechos y obligaciones de las partes, que constituye el contenido de este contrato, será el analizado a continuación.

V.1. CAPACIDAD

Para poder analizar los derechos y obligaciones de las partes, es necesario que analicemos de forma introductoria la capacidad de las partes para poder concluir un contrato de compraventa de vivienda, es decir, aquella capacidad necesaria para celebrar válidamente el contrato de compraventa, que se considera como uno de los elementos para la propia perfección del mismo.

En el derecho civil español, se debe partir de que podrán ser parte del contrato de compraventa tanto personas físicas como jurídicas, y puede existir una pluralidad de personas en ambas partes, tanto en la compradora como en la vendedora. La capacidad necesaria para celebrar válidamente el contrato de compraventa de vivienda se remite a la capacidad general para obligarse, conforme al artículo 1457 del CC, que remite a los que tengan capacidad para obligarse según el propio CC. De esto se deriva que no se exige capacidad dispositiva o “legitimación para disponer”, es decir la facultad derivada de la relación de titularidad con la cosa que se trate, esto puede conllevar la falta de eficacia, pero no la invalidez del negocio jurídico.⁵³

Las limitaciones a esta capacidad general para contratar se encuentran, en primer lugar y de forma sustantiva, en los artículos 1263 y 1264 CC, recientemente reformados por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. Hasta esta reforma, se venía a entender que las limitaciones a la capacidad coincidían con los menores no emancipados y los incapacitados, no obstante, esta reforma cambia las normas a la hora de contratar en materia de personas con incapacidad, de hecho, tal es la magnitud de esta reforma, que pone en peligro la distinción clásica entre capacidad de obrar y capacidad jurídica⁵⁴. De este modo, se

⁵³ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, p.219-220

⁵⁴ DE VEREDA Y BEAMONTE J.R., *¿Es posible seguir distinguiendo entre capacidad jurídica y capacidad de obrar?*, Instituto de Derecho Iberoamericano, julio y septiembre de 2021

debe entender que las personas incapacitadas podrán prestar su consentimiento de forma válida, se elimina la figura del tutor, y únicamente se conserva la figura del curador, esta persona tendrá capacidad, pero necesitará para prestarlo que alguien le preste apoyo. Esto afecta a las reglas de la nulidad, dado que ya no se podrá esgrimirse en los términos de la falta de capacidad, sino atendiendo a la nueva redacción del artículo 1302 del CC.⁵⁵

En cuanto a los menores no emancipados aplicará la norma del artículo 1264, siendo estos los que con carácter general no tienen capacidad para contratar. Y en lo que respecta a los menores emancipados, en la compraventa de bienes inmuebles se aplicará la norma especial del artículo 323, 159 y 151.1 del CC, siendo en estos casos necesario el consentimiento de los padres o, a falta de ambos del curador.⁵⁶

Al mismo tiempo, se tiene que tener en cuenta las prohibiciones recogidas *ex lege* en el artículo 1459 del CC, que no son verdaderas incapacidades, sino que impiden adquirir por compra a determinadas personas por diferentes razones.⁵⁷

En este punto, es relevante conocer la regulación de la capacidad para contratar en el derecho civil ruso. El régimen de capacidad en el contrato de compraventa de viviendas está sujeto a las disposiciones generales de la contratación del derecho civil.

Pueden ser parte del contrato de compraventa tanto personas físicas como jurídicas. La persona física debe ser plenamente capaz. En caso de ser menor de edad o incapaz, la operación tiene que ser concluida por su representante legal (tutor). Si en la compraventa interviene un menor o una persona con capacidad legal limitada, se requiere el consentimiento por escrito del representante legal (custodio). También se requiere el consentimiento de ambos cónyuges para la enajenación de bienes en común: para que un cónyuge pueda enajenar un bien común, se requiere el consentimiento del otro cónyuge ante notario. La persona jurídica para ser parte del contrato de compraventa debe tener la capacidad jurídica que proviene del momento de su registro estatal de conformidad con la Ley Federal "Sobre el Registro Estatal de Personas Jurídicas y Autónomas" (de fecha 08 de agosto de 2001, N° 129)⁵⁸.

⁵⁵ VÁZQUEZ DE CASTRO, E., "Los retos a afrontar en el derecho de obligaciones y contratos" en *El nuevo derecho de las capacidades: de la incapacitación al pleno reconocimiento*, Dir. Eugenio Llamas Pombo, 2021, págs. 179-270

⁵⁶ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, pp. 230-240

⁵⁷ *Ibidem*, p. 221

⁵⁸ VORONOVA S.U., "Pravovoe regulirovanie vozmezdnoho priobretenija prava sobstvennosti na žiloe pomešenie", MGU, 2018, pág. 26

Además, la persona debe tener la autoridad necesaria para celebrar el contrato. Esto se traduce en que el vendedor debe tener el derecho de propiedad sobre la vivienda que pretende enajenar. El incumplimiento de este requisito conlleva la invalidez del contrato (artículo 168 del Código Civil de la Federación Rusa). En otras palabras, significa que la legislación rusa no permite la venta de cosa ajena ⁵⁹.

V.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

En análisis de los derechos y obligaciones del vendedor en el derecho civil español remiten principalmente a los artículos 1461 y ss. del CC, que regulan las obligaciones del vendedor en la compraventa, y que serán de aplicación a la compraventa de vivienda.

De conformidad con el artículo 1461 del CC, “el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.”, de lo que se extrae que las dos obligaciones principales del vendedor serán la entrega de la cosa; y el garantizar al comprador que la misma carece de vicios, y la posesión legal y pacífica de la misma. A lo que se deben añadir otras obligaciones dispersas por el CC, entre las que destacan: la de conservar la cosa objeto del contrato del artículo 1094 del CC, la de entregar todos los accesorios de la cosa, aunque no se hayan mencionado en el contrato, del artículo 1097 del CC, la de pagar los gastos de otorgamiento de la escritura, salvo pacto en contrario, a la luz del 1455 del CC, la de entregar los títulos de pertenencias y los otros documentos y elementos precisos para garantizar al comprador el reconocimiento y defensa de la cosa, del artículo 1258 del CC, y la de pagar los gastos derivados de la entrega de la cosa, del artículo 1465 del CC.⁶⁰

Entre estas últimas cabe resalta la obligación de conservación de la cosa, que viene regulada en el artículo 1094, es un especial deber de diligencia en la conservación de la cosa, que viene marcado por el modelo de buen padre de familia, desde el momento de la perfección del contrato hasta la entrega de la cosa. Esta cuestión enlaza con el problema del riesgo en la compraventa, que surge cuando el objeto se deteriora o destruye en el íterin del perfeccionamiento del contrato y la entrega por causa ajena a la voluntad del vendedor (dado que si es por casusa imputable al vendedor, el comprador se podrá negar a pagar el precio, en virtud de la *exceptio non adimpleti*

⁵⁹ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, pp. 207-208

⁶⁰ *Ibidem*, págs. 303-304

contactus), haciendo que devenga imposible el cumplimiento de la obligación de entrega (no una mera disminución del valor de la cosa, atendiendo a la jurisprudencia del TS en SSTs de 9 de junio de 1949 y 16 de noviembre de 1979). En este supuesto, debemos diferenciar si el vendedor está en mora en la entrega, se le imputan la pérdida fortuita con arreglo al artículo 1096 del CC, o si no lo está, donde entra la disputa doctrinal existente en el Derecho español. En lo que nos atañe, en el caso de la compraventa de vivienda, al ser la venta una cosa específica, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, aplican la regla del *periculum est emptoris*, de modo que no eximirá al comprador de su obligación de pagar el precio, pese a no recibir la cosa o recibirla deteriorada, en materia de vivienda será relevante esta última situación.⁶¹

En cuanto a la obligación de la entrega de la cosa, la obligación fundamental del vendedor y el interés principal del comprador en la compraventa, es la del traspaso posesorio al comprador de la cosa, que sirve como medio para atribuir pleno valor práctico a la transferencia de aquella cosa. Esta entrega atendiendo al artículo 1462 del CC, significa la puesta en poder y posesión del comprador, es decir la *traditio*, que viene regulada en los artículos 1462 a 1473 del CC.⁶²

En consecuencia, y como se ha mencionado ya anteriormente, la transmisión de la propiedad remite a la teoría del título y el modo, por lo que la entrega es un requisito necesario, pero no suficiente para la transmisión de la propiedad. No obstante, como excepción a esta regla será válido el pacto de reserva de dominio, que pese a que exista el título y el modo, no pasará al dominio al comprador hasta que se haya pagado la totalidad del precio, en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes. Este se trata de un instrumento de gran utilidad y frecuencia práctica, al servir como garantía del pago. Cuando la escritura de compraventa del bien inmueble contenga un pacto de reserva de dominio, no podrá producirse la inscripción de la adquisición en el RP, aunque si se inscribe la venta supeditada al mencionado pacto de reserva de dominio, afectando a terceros tanto la compraventa como el pacto de reserva de dominio.⁶³

Por tanto, el derecho español sigue un modelo obligacional y no traslativo de compraventa, lo que admite la figura de la venta de cosa ajena, entendida como aquella en la que la cosa vendida no pertenece al vendedor, si no a un tercero, y sin haberse concluido el contrato en nombre del titular. Sin perjuicio de que pueda conllevar la

⁶¹ *Ibidem*, pp. 307-328

⁶² *Ibidem*, p. 329

⁶³ *Ibidem*, pp. 332-333

nulidad por inexistencia o idoneidad del objeto; la anulabilidad, si hubiese dolo por parte del vendedor; o resolución, si la eficacia se vinculó a que la cosa fuera propia del vendedor, condiciona así la operación.⁶⁴

En cuanto a las formas de entrega de la cosa, tenemos que dirigirnos a los artículos 1462 a 1464 del CC, que no recoge un *numerus clausus* de formas para entregar la cosa, diferenciándose entre la verdadera puesta en poder y posesión de la cosa, la denominada tradición *real*, y por otro lado, una serie de actos que se equiparan denominados de *fictia traditio*, entre los que se encuentran los de carácter instrumental (mediante el otorgamiento de escritura pública del artículo 1462 del CC), simbólico (entrega de las llaves del lugar), puramente consensual (por acuerdo de las partes), o circunstancial (por encontrarse ya la cosa en poder del comprador o mantener en posesión del vendedor por otro título, es decir, los supuestos de *traditio brevi manu* y *constitutum possessorum*).⁶⁵

Esta entrega debe cumplir una serie de requisitos de identidad e idoneidad, esto quiere decir que conforme al artículo 1468, al estar hablando de cosas determinadas, como son las viviendas, debe realizarse en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, y poniéndose al comprador en poder de todo lo que exprese el contrato (1469 del CC), que en materia de inmuebles se concreta en los problemas de cabida y calidad. La falta de identidad supondrá un verdadero incumplimiento del contrato.⁶⁶

Por último, en cuanto al tiempo de la entrega, se estará en primer lugar a lo que hayan estipulado las partes, pudiéndose fijar antes, después o simultáneamente al pago del precio (el hecho de que se formalice la compraventa del inmueble con precio aplazado, que puede ser una alternativa, cuando el comprador disponga de todo el dinero, ni cuente con financiación, no afectará a que se pueda elevar a escritura pública e inscribir en el RP con la correspondiente condición resolutoria). En defecto de pacto expreso o tácito, se estará a la costumbre, atendiendo al artículo 1258 del CC. Y si no es aplicable, se aplicará el principio de cumplimiento simultáneo de las obligaciones, tal y como se puede deducir del artículo 1466 del CC. La consecuencia fundamental de esto, es que, si no se fija plazo, el vendedor tendrá derecho ante la exigencia de entrega por parte del comprador de anteponer la *exceptio non adimpleti contractus*, retrasando la entrega al pago del precio.⁶⁷

⁶⁴ *Ibidem*, pp. 343-350

⁶⁵ *Ibidem*, pp. 371-392

⁶⁶ *Ibidem*, pp. 392-394

⁶⁷ *Ibidem*, pp. 404-408

Junto a estas normas del CC, cuando exista un consumidor en la compraventa de vivienda, será de aplicación en lo relativo a la entrega, el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.

Además de la entrega de la vivienda al comprador, es una obligación principal del vendedor, el saneamiento de la cosa objeto de la venta (Este punto, dada su importancia, se analiza en mayor profundidad en el punto tercero de este capítulo). Se trata de una responsabilidad recogida en el artículo 1461 del CC, y cuyo contenido se especifica en el artículo 1474 del CC. Es una responsabilidad del vendedor de que el comprador no padezca perturbaciones por parte de terceros hacia la posesión y la titularidad transmitida en la venta, y que la cosa no va a contar con defectos con los que no se hubiera contado o con los que no hubiera sido razonablemente contar. Se configura como una prolongación del deber de entrega de la cosa, contra perturbaciones de carácter jurídico y por vicios ocultos, a lo que se debe añadir la existencia de gravámenes ocultos (no aparentes) en la cosa vendida.⁶⁸

En cuanto a los derechos del vendedor en virtud del contrato de compraventa de vivienda, estos se corresponden a las obligaciones del comprador, es decir, recibir el precio convenido para la compraventa de la vivienda, que se tratará detalladamente en el siguiente párrafo.

En cuanto a las obligaciones y derechos en el derecho civil ruso. El régimen de obligaciones y derechos se encuentra fundamentalmente en el artículo 558 del Código Civil de la Federación Rusa, que define las características de la compraventa de vivienda, así como en las disposiciones del Código Civil de la Federación Rusa relativas a la compraventa de bienes inmuebles y las reglas generales aplicables a los contratos de compraventa. Para realizar el análisis de este conjunto de derechos y obligaciones, es fundamental partir del propio concepto de contrato de compraventa de vivienda (analizado ya previamente), entendido como aquel acuerdo en virtud del cual el vendedor se compromete a transmitir la propiedad de la vivienda al comprador, y éste se obliga a aceptarlo y a pagar el precio que las partes determinen.

⁶⁸ *Ibidem*, pp. 438

De este mismo concepto, se desprende que la principal obligación del vendedor es la de transmitir la propiedad de la vivienda libre de derechos de terceros al comprador (artículos 460, 549, 556 del Código Civil de la Federación Rusa). Con carácter general, en el derecho privado ruso, el derecho de propiedad sobre una cosa surge desde *la traditio*, es decir, desde la entrega efectiva de la cosa. Sin embargo, en el caso de las viviendas, el derecho de propiedad surge desde el momento de la inscripción en el Registro de la propiedad estatal, es decir, no coincide con el momento de la entrega efectiva del inmueble. En consecuencia, esta obligación principal se subdivide en dos obligaciones a la vez: la de la transmisión de la propiedad mediante la inscripción de la operación en el Registro de la propiedad estatal y la entrega efectiva de la posesión de la vivienda al comprador.⁶⁹

En cuanto a esta primera obligación, el vendedor se compromete a presentar personalmente a través del servicio electrónico de “Rosreestr” una solicitud de registro de los derechos sobre el inmueble con la solicitud del simultáneo cambio en el registro catastral. Tras este trámite, el derecho sobre la vivienda podrá acceder al Registro Estatal Unificado de Bienes Inmuebles (En ruso, *Единый государственный реестр недвижимости*). El acceso al Registro Estatal constituye la única prueba de la existencia de un derecho registrado sobre la vivienda, que solo puede ser impugnado ante los tribunales.⁷⁰

En cuanto a la segunda obligación, el vendedor se compromete a firmar un documento sobre la efectiva transmisión de la misma, y, en consecuencia, a ponerla en efectiva posesión al comprador. Por lo general, dicho documento es una escritura de entrega, tras la firma de este documento y la entrega de la propiedad se considera cumplida esta obligación del vendedor. En este sentido, tras la firma de esta escritura se produce la transmisión del riesgo de pérdida y deterioro de la vivienda pasa al comprador (apartado 1º, artículo 459 del Código Civil de la Federación Rusa). La evasión de una de las partes a firmar esta escritura se equipara al incumplimiento del contrato, en el caso de que sea el vendedor - el cumplimiento de la obligación de transmitir la propiedad (apartado 1º, artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa)⁷¹.

⁶⁹ GONGALO B.M., *Grazhdanskoye pravo: Uchebnik. Tomo 2, 2ª ed., M.: Statut, 2017, pp.502-504*

⁷⁰ *Kak zaregistrirovat' prava na nedvizhimost, Alcaldía de Moscú 2022. Disponible en: <https://www.mos.ru/answer-dokumenti/kak-zaregistrirovat-prava-na-nedvizhimost/> (Última vez consultado: 01.05.2022)*

⁷¹ GONGALO B.M., *Grazhdanskoye pravo: Uchebnik. Tomo 2, 2ª ed., M.: Statut, 2017, pp.520-534*

Además, el vendedor está obligado a transmitir la vivienda dentro de una calidad adecuada (artículo 557 del Código Civil de la Federación Rusa), es decir, de conformidad con los términos previstos en el propio contrato.

En cuanto a sus derechos, el vendedor tiene derecho a exigir al comprador el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, en particular, que acepte la vivienda y pague por ella el precio convenido por las partes en el contrato. Las reglas especiales del Código Civil de la Federación Rusa sobre venta de bienes inmuebles no prevén ulteriores derechos y obligaciones del vendedor, por lo tanto, se aplicarán al resto las disposiciones generales del Código Civil de la Federación Rusa sobre la compraventa. Además, las partes tienen derecho a prever otros derechos y obligaciones del vendedor en el propio contrato.⁷²

V.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

El análisis de los derechos y obligaciones del comprador en el contrato de compraventa de viviendas del derecho español, nos obliga a dirigirnos en primer lugar a los artículos 1445 y 1500 del CC. De estos podemos desprender que la obligación principal del comprador es “pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato”, a lo que debemos sumar otras prestaciones que corren del comprador, ubicadas dispersamente por el CC y en otras normas. Estas son, en lo que afecta a la compraventa de inmuebles, las siguientes:

- a) Pagar los intereses del precio en los casos del artículo 1501;
- b) Pagar los gastos extraordinarios de conservación de la cosa, pagar los gastos derivados de la primera copia de escritura y demás posteriores a la venta del artículo 1455 del CC
- c) En su caso pagar los gastos de inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad (RD 1427/1928, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad), pagar gastos de producción y conservación de los frutos desde la perfección del contrato hasta la entrega de la cosa del artículo 1468.2 del CC,
- d) Pagar los tributos que graven la venta, especialmente el Impuesto de Valor Añadido o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, y Actos Jurídicos documentados con arreglo a la legislación tributaria;
- e) La obligación de recibir la cosa comprada, como deber de colaboración al cumplimiento del vendedor, pero esto es una carga de todo acreedor en realidad, y su

⁷² *Ibidem*, pp. 530-534.

incumplimiento puede dar lugar a la existencia de una mora *accipiendi*, que faculta al vendedor a consignar la cosa judicialmente o, incluso, a la resolución del contrato conforme al artículo 1505 del CC.⁷³

De esta manera, pasaremos a analizar la obligación principal del vendedor, el pago del precio. Esta es la causa o contraprestación correlativa a la obligación de entrega de la cosa, propia del carácter sinalagmático del contrato de compraventa. El pago determinará la entrega de la propiedad sobre el dinero, a diferencia de lo que sucede con la entrega de la cosa.

Este pago puede realizarse en dinero, o en “signo que lo represente”, en tal cosa tendrá a ser un cheque, pagaré o letra de cambio, produciéndose los efectos del pago cuando se realice efectivamente o cuando por culpa del vendedor se hubiesen perjudicado, conforme al artículo 1170.2 del CC.⁷⁴

En cuanto al momento del pago, atendiendo al artículo 1500 del CC, se estará en primer lugar a la autonomía de las partes, el tiempo fijado en el contrato (podrá anticipar, posponer, entregar a plazos...), y a falta de pacto, rige el principio de cumplimiento simultáneo de las obligaciones recíprocas. Esto significa, que, si el vendedor reclama el precio antes de la entrega, el comprador podrá oponer la *exceptio non adimpleti contractus*, y que una vez entregada la cosa se producirá el retraso automáticamente, primer requisito para la constitución en mora del artículo 1100 del CC. En el caso de que el inmueble ya estuviera en posesión del comprador, se entiende que a falta de pacto el pago debe ser desde el perfeccionamiento del contrato.⁷⁵

El anticipo del pago en la compraventa de viviendas cuando se trata de una compraventa de cosa futura remitirá a la regulación dada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (que viene a sustituir a la Ley 57/1968), en las que se regulan una serie de garantías encaminadas a proteger al comprador de vivienda futura.

En cuanto a las garantías del pago, se debe partir de que la garantía del pago del precio es de naturaleza personal, por lo que no cabe hablar de la existencia de una hipoteca legal que grave la vivienda vendida, lo que no obsta a que se establezcan medidas convencionales (destacan el pacto de reserva de dominio o la hipoteca sobre el

⁷³ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, pp.532-533

⁷⁴ *Ibidem*, p- 534

⁷⁵ *Ibidem*, p. 536

inmueble vendido) o legales (como la facultad del vendedor de retener la cosa del artículo 1466 y 1467, u optar por la resolución de la venta si la cosa ya se entregó, conforme al artículo 1124 del CC, en los supuestos del artículo 1503 y ss. CC) para garantizar la efectividad de dicha obligación.⁷⁶

Por otro lado, son relevantes las garantías del comprador en la financiación para la adquisición de vivienda. En este sentido, la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario de 2019, aplicable a aquellos contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria suscritos a partir de la entrada en vigor de la ley (disposición transitoria primera), pretende reforzar la protección del prestatario al que se concede crédito para la adquisición de inmuebles; ámbito de aplicación objetivo del artículo 2.3, en el que se encuadra la financiación para adquirir una vivienda. Esta protección de la ley, al igual que hace la Directiva 2014/17/UE, parte de entender como *ratio iruis* la transparencia efectiva en la contratación, al mismo tiempo que paliar con el desconcierto jurídico creado por la jurisprudencia del TS (destacando la obligación de pagar el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados⁷⁷ y en materia de cláusulas abusivas⁷⁸). Para conseguir esta tarea el articulado intenta desarrollar mecanismos de carácter imperativo (artículo 3) que den contenido material a esa transparencia en la contratación y solventar los conflictos jurídicos relativos a cláusulas abusivas a corto plazo. Entre los derechos más destacables del prestatario se encuentra a) la concreción por la normativa de la información básica que debe figurar en el préstamo hipotecario, junto a la obligación del prestamista de inscribir en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación las cláusulas contractuales; b) la obligación del prestamista de facilitar de forma clara y comprensible las condiciones del préstamo, al mismo tiempo que debe evaluar la solvencia efectiva del prestatario; c) se concreta el reparto de gastos de la operación, siendo únicamente por parte del prestatario el de tasación, mientras que el prestamista debe hacerse cargo de gestoría, aranceles notariales y del Registro de la Propiedad; d) se fijan limitaciones a los tipos de interés, en concreto, no pueden modificarse en perjuicio del prestatario, no podrá limitarse a la baja en operaciones con tipo de interés variables y tampoco negativo; e) se concreta el derecho al reembolso total o parcial, con unos límites al interés que pueden acordar por

⁷⁶ *Ibidem*, 561-562

⁷⁷ Véanse las STS 1505/2018, de 16 de octubre, 1523/2018, de 22 de octubre y la 1531/2018, de 23 de octubre de la Sección Segunda de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo

⁷⁸ Véanse las STS 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero de la Sala Primera de lo Civil, que modifica la jurisprudencia anterior en materia de cláusulas abusivas.

esa amortización; f) se regulan unos plazos y requisitos concretos para que se produzca el vencimiento anticipado, lo que permite aportar una seguridad jurídica muy importante, y se fija un límite al interés remuneratorio, en aquellos créditos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial.⁷⁹

En el derecho ruso, se debe partir del concepto del contrato de compraventa de viviendas ya visto anteriormente, de este podemos extraer que el comprador se obliga a aceptar la vivienda y pagar el precio convenido, siendo estas sus obligaciones principales: la aceptación de la vivienda y el pago de su precio.

La entrega efectiva y la transmisión de la propiedad de las viviendas está condicionada al cumplimiento de cada parte de sus obligaciones en virtud del contrato. En este sentido, el comprador está obligado a realizar ciertos actos que son necesarios por su parte para garantizar la transmisión y recepción de la vivienda (artículo 484 del Código Civil de la Federación Rusa). Atendiendo al artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa, se considera que la entrega de los bienes inmuebles tiene lugar después de la firma por las partes de la escritura de entrega (que deja constancia de que se ha producido efectivamente la *traditio*). La entrega de la vivienda, como hemos visto en el punto anterior, es responsabilidad del vendedor, y es de carácter unilateral. Por lo tanto, dadas las particularidades de los bienes inmuebles en la legislación rusa, su entrega en el sentido literal de la palabra no se requiere, por lo que la obligación del comprador de aceptar locales residenciales consiste únicamente en firmar la escritura de entrega (párrafo 3º, inciso 1º, artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa).

Por su parte, la legislación registral específica que el comprador también está obligado a no interferir en el cumplimiento de esta obligación y, que junto con el vendedor podrá solicitar a la autoridad del Registro Estatal la transmisión a su favor de la propiedad sobre la vivienda y hacer la anotación correspondiente en el registro.

Además de aceptar la vivienda, la segunda obligación principal del comprador es la de pagar el precio pactado, que debe realizarse mediante pago en efectivo, ya sea en metálico o por transferencia (artículo 140 del Código Civil de la Federación Rusa), así como realizar por su propia cuenta y a su cargo todas las acciones que sean necesarias para realizar el pago (apartado 1º, artículo 485 del Código Civil de la Federación Rusa). Si el contrato no prevé el pago a plazos, el comprador está obligado a

⁷⁹ VÁZQUEZ DE CASTRO, E., y ESTANCONA PÉREZ, A., *Mecanismos de defensa del deudor hipotecario de vivienda*, edit. Aranzadi, Cizur Menor, 2021

pagar al vendedor el precio en el plazo que hayan fijado las partes en el contrato, y en su totalidad (artículo 486 del Código Civil de la Federación Rusa).

La ley no establece reglas especiales en cuanto al pago de los bienes inmuebles, por lo que el pago deberá efectuarse inmediatamente antes o después de la entrega de los bienes de conformidad con las reglas generales de la compraventa del artículo 486 del Código Civil de la Federación Rusa.

Durante el proceso de compraventa de una vivienda, es habitual que medie un contrato preliminar en el que se produce un anticipo del precio total de la operación. Este acuerdo preliminar puede concretarse en un contrato de arras (regulado en los artículos 380 y 416 del Código Civil de la Federación Rusa). Se configura como prueba de la celebración del contrato de compraventa y de garantía para los intereses mutuos de las partes, se debe realizar por escrito; o como un simple avance, que es una cantidad del precio que no garantiza el cumplimiento de los términos de la transacción, es decir, el vendedor se ve claramente beneficiado dado que, si tras el acuerdo cambia de opinión sobre la venta del inmueble o quiere subir el precio, simplemente estará obligado al anticipo al comprador. En cualquier caso, la correcta calificación jurídica de este anticipo ha sido una cuestión litigiosa, que ha venido a ser resuelta por la jurisprudencia⁸⁰. En este sentido, los tribunales rusos entienden que, con carácter general, las cantidades pagadas antes del contrato son un simple avance, se deberá estar a lo que establezca el acuerdo preliminar, y, por tanto, operará en concepto de arras si así específicamente se recoge en ese acuerdo.⁸¹

Por otro lado, el comprador tiene derecho a exigir al vendedor el cumplimiento íntegro de todas las obligaciones propias del vendedor. Por lo tanto, el comprador tiene derecho a exigir la transmisión de la vivienda libre de derechos de terceros (artículo 460, 549 del Código Civil de la Federación Rusa) y registro estatal de la transmisión de propiedad (artículo 551 de la Civil Código de la Federación Rusa) por el vendedor.

Además, el comprador tiene derecho a exigir al vendedor la entrega efectiva del inmueble y la firma de la escritura de entrega u otro documento previsto en el contrato de compraventa de vivienda (artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa).

⁸⁰ *Resolución del Presidium del Tribunal Supremo de Arbitraje de la Federación Rusa de 19 de enero de 2010, N° 13331/09, en el caso N° A 40-59414/08-7-583*

⁸¹ *GRYAZNOV A. N., «Ispolnenie dogovora kupli-prodaži nedvizimogo imušestva», TGU, 2017, pp. 55-56*

El comprador también tiene derecho a exigir que la vivienda entregada respete una calidad adecuada, que se debe entender como la inexistencia de vicios ocultos y de alteraciones respecto a las características pactadas de la vivienda (artículo 557 del Código Civil de la Federación Rusa). Si el comprador recibe una vivienda de una calidad inadecuada, tiene derecho a exigir una rebaja del precio, reparación o reembolso de los costes de reparación y, en caso de deficiencias significativas, a exigir la rescisión del contrato y la devolución del dinero pagado. El comprador puede reflejar todas las deficiencias en la escritura de entrega, lo que no implica la liberación del vendedor de la responsabilidad por el cumplimiento indebido del contrato (cláusula 2, artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa).⁸²

Las partes pueden prever otros derechos y obligaciones del vendedor y del comprador en virtud del propio contrato de compraventa de vivienda.

V.4. CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

La trascendencia social del contrato de compraventa de viviendas hace que su habitualidad en la práctica jurídica sea sumamente alta, lo que por otro lado conlleva que muchos de estos contratos acaben por incumplirse.

Como es evidente, este incumplimiento será correlativo a las obligaciones tratadas en los puntos anteriores, no obstante, es importante conocer las consecuencias de este incumplimiento y los remedios que se pueden articular para paliarlo.

En cuanto a las consecuencias del incumplimiento en el derecho español y los remedios de las partes ante dicha situación. Comenzaremos analizando el incumplimiento del vendedor, dado que es el que merece un análisis más detenido por las diversas formas en las que se puede manifestar este incumplimiento.

En cuanto a la obligación del saneamiento del artículo 1474 del CC, que en resumidas cuentas garantiza la efectividad jurídica y económica de la entrega de la cosa.

El saneamiento por evicción es un elemento clave en el sistema de la transmisión de la propiedad en España dado que “persigue el mantenimiento del comprador en su derecho a la pacífica y legal posesión de la cosa vendida”⁸³, por lo tanto, uno de los más importantes mecanismos de protección del comprador cuando ha sido perturbado de la posesión del bien comprado, tal y como dice Vázquez de Castro, “debido a ese contenido puramente obligacional del contrato de compraventa, heredado del derecho romano, el saneamiento adquiere una importancia fundamental y aporta congruencia a

⁸² GONGALO B.M., *Grazhdanskoye pravo: Uchebnik. Tomo 2, 2ª ed.*, M.: Statut, 2017, pp. 211-212

⁸³ MÉNDEZ, R. M. Y VILALTA, A. E., *Saneamiento por evicción y por gravámenes ocultos en el contrato de compraventa*, [2ª ed.]. Editorial: Bosch, Barcelona, 1999, p.9

nuestro ordenamiento jurídico”⁸⁴. Y todo ello pese a que en sí no tenga significado sustantivo, sino que sirve de apoyo a otros preceptos más específicos. Es una garantía que cubre lo entregado, siempre que sea la cosa pactada y no distinta; y que se basa en la insatisfacción objetiva del comprador, siendo su efecto no la resolución contractual del 1124 CC, sino otros más específicos que concreta el CC, y que desarrollaremos a continuación.

Por un lado, *el saneamiento por evicción* (1475 del CC), “protege al comprador frente a la falta de titularidad del vendedor”⁸⁵, es decir, y más concretamente, la situación en la que se incumple la posesión legal y pacífica de la cosa al interponer un tercero una acción reivindicatoria frente al comprador, y a causa de un derecho anterior a la venta, obtiene sentencia firme estimatoria de la tal pretensión, privando al comprado de la cosa compradas, que sea de manera total o parcial.⁸⁶

No procederá el saneamiento por evicción en los casos de dobles ventas a favor del comprador que resulta derrotado por otro que ostenta mejor derecho con arreglo al artículo 1473 del CC o protegido por la fe pública registral del artículo 34 LH.⁸⁷

El saneamiento no impide en cualquier caso que el comprador opte por reclamar el cumplimiento, si este ha adquirido la vivienda después de que haya tenido lugar la evicción, y optando al mismo por exigir el resarcimiento de los daños de la evicción. Si es imposible dicha entrega después de la evicción.

Se trata de una acción que no está sometida a plazo, y para su ejercicio es necesario que se haya producido la evicción, no simplemente que se demuestre que el vendedor no era dolo, y para entenderse producida, esta debe ser efectiva y no mera amenaza de privación. Para su ejercicio se necesita previamente, junto a la existencia de esta evicción, que el comprador comunique fehacientemente la existencia de la demanda interpuesta contra él por el tercero.⁸⁸

Ante esta situación el comprador podrá exigir conforme al artículo 1478 del CC, la restitución del precio que tuviere la cosa dado al tiempo de la evicción ya sea mayor o menor que el de la venta, se paga la *aestimatio rei* al tiempo de la evicción; los frutos o rendimientos, si fuese de mala fe el vendedor tanto los percibidos como los pendientes, en el caso de las viviendas posibles rentas que haya percibido y otro tipo de utilidad de la vivienda, y si es de buena, a los percibidos a partir de que fue emplazada de la demanda de evicción; las cosas del pleito que hay motivado la evicción, y en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento, tal y como bien en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los gastos del contrato si los hubiere

⁸⁴ VÁZQUEZ DE CASTRO E., en "Comentario a los artículos 1474 y ss del Código Civil", en *Código civil comentado*, Dir. por A. Cañizares Laso, P. de Pablo Contreras, F. J. Orduña Moreno, R. Valpuesta Fernández, Vol. 4, 2011, pp. 151-152

⁸⁵ *Ibidem*, p. 153

⁸⁶ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, pp. 442-443

⁸⁷ *Ibidem*, 445

⁸⁸ MÉNDEZ, R. M. Y VILALTA, A. E., *Saneamiento por evicción y por gravámenes ocultos en el contrato de compraventa*, [2ª ed.]. Editorial: Bosch, Barcelona, 1999, p.16-21

pagado el comprador; y si el vendedor hubiera actuado de mala fe al resarcimiento integral de los daños e intereses.⁸⁹

En segundo lugar, el saneamiento por gravámenes ocultos, recogido en el artículo 1483 del CC. Se trate de un remedio ante una “privación parcial” de la cosa entregada por la existencia de un gravamen o servidumbre no aparente (se excluyen las aparentes o manifiestas, con arreglo al artículo 532 del CC, las no aparentes pero conocidas, y las que pudieron haberse conocido si el comprador hubiera empleado una diligencia suficiente de recopilar la información necesaria, según STS de 3 de marzo del 2000).⁹⁰

Se otorga al comprador la posibilidad de rescindir el contrato durante el primer año, o solicitar indemnización (remite a la acción *quantum minoris*, y es compatible con otros remedios contractuales si se entiende que es una verdadera indemnización de daños y perjuicios), y pasado ese año se tendrá otro año para solicitar indemnización únicamente. Es un error sumamente cualificado del comprador que ignora la presencia de una carga o gravamen que pesa sobre la cosa comprada, o probablemente de un dolo del vendedor, pero con un efecto más liviano, dado que la acción de rescisión dura un año frente a los 5 años de la acción de anulabilidad del contrato. Si estas cargas estaban presentes en el RP, atendiendo a la doctrina tradicional y mayoritaria, se entiende que este precepto no encontrará aplicación, dado que actuando diligentemente debió conocerlas. Además, el comprador dispondrá de los remedios generales frente al incumplimiento en el supuesto de obligaciones sinalagmáticas: cumplimiento forzoso, resolución contractual (a tenor del artículo 1124 del CC), la indemnización de daños y perjuicios; y la posibilidad de la acción de nulidad por vicio del consentimiento, ya sea error invencible o dolo del vendedor, por lo que la doctrina se pregunta si realmente es necesario este régimen especial.⁹¹

Y, en tercer lugar, el saneamiento por vicios ocultos, recogido en los artículos 1484 a 1490 del CC, que surge cuando en la cosa vendida y entregada por el vendedor se pone de manifiesto algún defecto que se encontraba oculto y por tanto desconocido para el comprador, dándose un plazo de 6 meses a contar desde la entrega de la cosa vendida para su ejercicio. Es en cualquier caso un remedio que ha perdido protagonismo ante normas sectoriales que amplían notablemente su protección, como es el caso de la Ley de Ordenación de la Edificación.⁹²

Estos vicios pueden ser jurídicos, es decir una grave limitación del derecho transmitido (como podría ser la existencia de una servidumbre no aparente) o, de hecho, si se trata de defectos intrínsecos a la cosa vendida. A su vez, estos vicios deben ser ocultos o encubiertos, desconocidos por el comprador, nocivos a la utilidad de la cosa y anteriores a la venta. Atendiendo a la magnitud de la pérdida, y en el caso de las viviendas, si nos encontramos ante una pérdida parcial, caben, a su vez, tres

⁸⁹ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, 469-478

⁹⁰ VÁZQUEZ DE CASTRO E., en "Comentario a los artículos 1474 y ss del Código Civil", en *Código civil comentado*, Dir. por A. Cañizares Laso, P. de Pablo Contreras, F. J. Orduña Moreno, R. Valpuesta Fernández, Vol. 4, 2011, pp. 187-189

⁹¹ *Ibidem*, 480-497

⁹² VÁZQUEZ DE CASTRO E., en "Comentario a los artículos 1474 y ss del Código Civil", en *Código civil comentado*, Dir. por A. Cañizares Laso, P. de Pablo Contreras, F. J. Orduña Moreno, R. Valpuesta Fernández, Vol. 4, 2011, pp. 155

posibilidades del artículo 1486 del CC: a) la *acción redhibitoria*: el comprador desiste del contrato, debiendo abonarse por el vendedor los gastos que pagó; b) la *acción quanti minoris*: el comprador elige rebajar una cantidad proporcional del precio pagado; y complementariamente, c) la *acción de daños y perjuicios*: si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste, además de la posibilidad de entablar las acciones redhibitoria o quanti minoris, el derecho a que se le indemnice de los daños y perjuicios.

Este sistema proveniente del Derecho Romano es criticado por alejarse de la realidad contemporánea de la compraventa con consumidores, y en el plano jurídico por su falta de coordinación con el marco de los remedios del comprador, lo que ha llevado a diversas interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales. Nos encontramos ante remedios múltiples derivados de este incumplimiento por el vendedor, ante los que la jurisprudencia más reciente del TS tiende a flexibilizar los requisitos para la invocación de las normas protectoras del principal derecho del comprador. Esto se fundamenta en aras de un postulado de justicia material y la corta duración de las acciones edilicias que pueden hacer inviable la protección del derecho del comprador, por lo que se tiende a permitir el ejercicio de acciones con un margen temporal muy superior. En este sentido, la jurisprudencia entiende que las acciones edilicias son compatibles con la anulación por dolo o error: tanto por el dolo del vendedor como por el error invalidante padecido por el comprador.⁹³

Por otro lado, no es compatible el saneamiento con el *aliud pro alio*, así es según la doctrina más especializada, dado que se entiende que se entrega la cosa debida, es decir la designada por el contrato, pese a que tenga un vicio oculto. No obstante, la jurisprudencia acepta el *aliud pro alio*, cuando el vicio o defecto de la cosa determine la inutilidad, inidoneidad o ineptitudes de la vivienda, o bien no satisfaga el destino funcional de la vivienda, procediendo en tal caso el las acciones generales sobre incumplimiento y resolución del contrato sinalagmático; y tampoco es compatible con los vicios ruinógenos del artículo 1591 del CC y de la LOE, se está a la gravedad del defecto, siendo los ruinógenos los de mayor entidad, ya sea por ruina estructural o “ruina funcional” del inmueble.⁹⁴

En materia de compraventa de vivienda destaca la aplicación de la LOE en lo que se refiere al régimen de responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación. Estos responderán de los distintos defectos que puedan afectar al edificio, ya sea de acabado, habitabilidad o estructural en los plazos de garantía que establecen respectivamente de uno, tres y diez años frente a los propietarios y terceros adquirentes de los edificios o partes de los mismos en los casos que sean objeto de división (artículo 17), dándoles un plazo prescriptivo de 2 años desde que la manifestación del defecto (artículo 18) . Y además, el vendedor (todos y los sucesivos vendedores si los hubiera) responderá frente al comprador o compradores durante el plazo de seis meses a contar desde la entrega del edificio. Esta norma da una mayor protección al comprador en comparación a la acción edilicia. En cualquier caso, esta

⁹³ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, pp. 491-493

⁹⁴ *Ibidem*, 498-504

responsabilidad se puede articular desde el cauce contractual de la relación de compraventa efectuada, como de la responsabilidad en lege de la LOE.⁹⁵

En materia de compraventa de vivienda específicamente, destaca la protección de la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en los supuestos de viviendas futuras, y el R.D. 515/1989, de 21 de abril, regulador de la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda, en el caso de compraventa con la intervención de consumidor-profesional, en relación a la información y documentación precontractual que debe facilitarse.⁹⁶

En lo relativo a los remedios jurídicos ante el incumplimiento de la obligación del pago del precio por parte del comprador. La acción para reclamar el pago del precio en el ordenamiento jurídico español es de naturaleza personal, aunque eso no impide que por su trascendencia económica existan mecanismos o *garantías convencionales* como son el pacto de reserva de dominio, el pacto comisorio de los artículos 1504 y 1505 del CCC o la hipoteca sobre la vivienda vendida; y a la par de éstas nos encontramos *garantías legales*, como es la facultad del vendedor de retener la entrega de la cosa (artículos 1466 y 1467 del CC) o de optar por la resolución del contrato si la cosa ya se integró conforme al artículo 1124 del CC. Además, estas garantías son compatibles con la exigibilidad de los intereses, tanto convencionales, compensatorios y moratorios.⁹⁷

Cabe destacar, en este punto, dentro de estos la importancia del pacto resolutorio expreso del artículo 1504 del CC, de carácter imperativo. Este artículo recoge la posibilidad de que ante el incumplimiento del comprador de pagar en tiempo y forma cuando existe un aplazamiento de pago, a este se le permitirá pagar hasta que no haya requerimiento judicial o acta notarial. La otra cara de la lectura de este artículo, es que faculta al vendedor a la resolución expresa por el impago total o parcial, aunque será importante que se deje constar en el RP para protegerse frente a terceros.⁹⁸

En los casos de incumplimiento del pago por parte del comprador por una quiebra en la financiación de la compra del inmueble, la jurisprudencia del TS entiende que con carácter general se trata de un riesgo que corre por parte del comprador, por lo que protege al vendedor y no califica como un error en el consentimiento del comprador.⁹⁹

Atendiendo al derecho ruso, como hemos comprobado en el punto anterior, el vendedor tiene un mayor rango de obligaciones en virtud del contrato de compraventa de vivienda, en contraste con el comprador. En este sentido, los términos contractuales de la compraventa de viviendas que contradigan las normas del Código Civil de la Federación Rusa u otros actos legales reglamentarios con el objetivo de limitar la

⁹⁵ Véase el FJ 7º de la STS 403/2016, 15 de junio de 2016.

⁹⁶ LLAMAS POMBO E., *La Compraventa (1a.ed.)*, La Ley, julio de 2014, pp.1025-1044

⁹⁷ *Ibidem*, 624-655

⁹⁸ *Ibidem*, 657-677

⁹⁹ Véase el FJ 6º de la STS 447/2017, 13 de julio de 2017.

responsabilidad del vendedor serán nulos, se trata de una norma imperativa en materia de obligaciones del vendedor.¹⁰⁰

La violación de las obligaciones contractuales puede tener lugar por un incumplimiento total o parcial de las mismas. En este sentido, pueden surgir situaciones conflictivas en cuanto a si el incumplimiento es total o parcial, dependiendo de las circunstancias específicas del caso. Atendiendo a la valoración dada el derecho civil ruso realiza una diferente valoración de las consecuencias de la vulneración del derecho.

¹⁰¹

El Código Civil de la Federación Rusa recoge solo una regla especial en materia de responsabilidad en contratos de compraventa de inmuebles (Artículo 557 "Consecuencias de la transferencia de bienes inmuebles de calidad inadecuada"), según la cual, en caso de incumplimiento en relación a la calidad del inmueble con respecto a lo recogido en el contrato, se remitirá a la solución del artículo 475, con excepción del derecho a exigir la sustitución por otro bien de igual calidad, debido a la naturaleza individual del inmueble. De este modo, en caso de existir deficiencias no específicamente convenidas con el vendedor, el comprador tiene derecho a exigir una reducción proporcional del precio de compra, la subsanación a cuenta de vendedor de las deficiencias en un plazo razonable o bien el reembolso de los costes de su subsanación. En caso de deficiencias importantes en la calidad de la vivienda, el comprador puede negarse a ejecutar el contrato de compraventa y exigir la devolución del dinero pagado. Si el comprador indica las deficiencias en la escritura de entrega, su aceptación de dicha propiedad no exime al vendedor de la responsabilidad por el cumplimiento indebido del contrato (cláusula 2, artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa).¹⁰²

Por lo demás, a falta de otras normas especiales en el Código Civil, en caso de violación por las partes de los términos del contrato de compraventa de viviendas, se aplican las disposiciones generales sobre el contrato de compraventa para determinar su responsabilidad.

La entrega efectiva del inmueble al comprador es una de las obligaciones principales en el marco del contrato compraventa de vivienda, y siempre está asociada con la escritura de entrega, cuya firma es igualmente responsabilidad tanto del vendedor (para transmitir la propiedad) y el comprador (para aceptar la propiedad). La evasión de una de las partes a firmar esta escritura se considera una negativa a cumplir con sus obligaciones en virtud del contrato (artículo 556 del Código Civil de la Federación Rusa). En caso de incumplimiento por parte del vendedor, este será responsable de conformidad con las disposiciones generales sobre la compraventa (apartado 2, artículo 463 y artículo 398 del Código Civil de la Federación Rusa). El comprador tendrá

¹⁰⁰ *Otvetstvennost' za narušenie dogovora kupli-prodaži nedvizhimosti*, disponible en: https://studbooks.net/946948/pravo/otvetstvennost_narushenie_dogovora_kupli_prodzazhi_nedvizhimosti (Última vez consultado: 10.07.2022).

¹⁰¹ *Juridičeskaja Konsul'tacija pri AK №2356 «Arkada Prava», APMO, Pravovye posledstvija neispolnenija prodavcom svoix objazatel'stv po dogovoru kupli-prodaži žilyx pomeščenij*, Disponible en: <https://www.lyuridicheskaya-konsultaciya.ru/zhilishchnoe-pravo/pravovye-posledstvija-neispolneniya-pronavcom-svoih-obyazatelstv-po-dogovoru-kupli-prodazhi-zhilyh-p.html> (Última vez consultado: 22.07.2022).

¹⁰² GONGALO B.M., *Grazhdanskoye pravo: Uchebnik. Tomo 2, 2ª ed., M.: Statut, 2017, p. 211*

derecho a exigir el desalojo de la vivienda y la entrega a su persona o la indemnización de daños y perjuicios. Si es el comprador él que se niega a firmar la escritura de entrega, el vendedor tiene derecho a exigir que el comprador acepte el inmueble o a negarse a cumplir el contrato (párrafo 3º, artículo 484 del Código Civil de la Federación Rusa).

Además de la entrega propiamente dicha del inmueble y de la firma de la escritura de entrega, es obligación principal de ambas partes en virtud del contrato de compraventa de vivienda el asegurar la transmisión de la propiedad de la vivienda a través de su registro estatal (artículo 551 del Código Civil de la Federación Rusa). La ejecución del contrato antes del registro estatal no afectará a las relaciones de las partes con terceros. Si una de las partes pretende entorpecer el registro estatal de la transmisión de la propiedad de la vivienda, la otra parte tiene derecho a solicitar a los tribunales que tomen una decisión sobre dicho registro. En este caso, la parte injustificadamente incumplidora está obligada a compensar las pérdidas causadas por la demora en el registro. Esta indemnización por daños y perjuicios se debe cumplimiento defectuoso de la obligación, y salvo que el contrato disponga otra cosa, no sustituye a la obligación cumplimiento del deudor del resto de obligaciones que emanan del contrato (artículo 396 de la Código Civil de la Federación Rusa).¹⁰³

En cuanto a la obligación del vendedor de transmitir la propiedad del inmueble libre de derechos de terceros (artículo 460 del Código Civil de la Federación Rusa), se refiere a todo gravamen sobre el derecho de propiedad que restrinja la capacidad del comprador para poseer, usar y disponer del inmueble adquirido. Se parte de que todas estas restricciones al derecho de propiedad están sujetas a registro estatal obligatorio (Artículo 131 del Código Civil de la Federación Rusa), por lo que, si existen estos gravámenes no recogidos en el registro, el comprador tendrá derecho a exigir la reducción del precio o la resolución del contrato, a menos que el vendedor pruebe que el comprador tenía conocimiento de la existencia de los derechos de terceros sobre esta vivienda. La misma regla se aplica a las reclamaciones de terceros reconocidas posteriormente como legítimas por los tribunales, de las que el vendedor tenía conocimiento.¹⁰⁴

Como se mencionó en el punto anterior, es habitual que se formalice un contrato de arras, como garantía del cumplimiento de las obligaciones. Las arras operan como arras penitenciales, se pagan a cuenta del precio total dando la posibilidad de desistir y fijando la responsabilidad en caso de desistimiento. En caso de negativa del comprador a cumplir con el contrato no se le devuelve esta cantidad, y en caso de negativa del vendedor, se devuelve al comprador el doble de la cantidad (artículos 380 y 381 del Código Civil de la Federación Rusa).

También, como garantía del cumplimiento de las obligaciones, surge la figura del pago por adelantado (artículo 487 del Código Civil de la Federación de Rusia). Se trata de una cláusula del contrato de compraventa que recoge la obligación de pago por parte del comprador en su totalidad o parcialmente antes de la entrega por parte del vendedor. En caso de no pagar en el plazo convenido, se aplicarán las reglas del artículo

¹⁰³ ZURAVLEVA A, Nekotorye problemy zadatka pri zaključenii dogovora kupliprodaži žilogo pomeščenija, Žiliščnoe pravo, 2015. № 9, p. 2

¹⁰⁴ BELOV V.A., Žiloe pomeščenje i objazatel'stvennyye otnošenija: monografija, M.: Justicinform. 2018, p. 79

328 del Código Civil de la Federación de Rusia sobre el incumplimiento de la obligación, teniendo derecho el vendedor a suspender el cumplimiento de su obligación o negarse a cumplir esta obligación y reclamar los daños y perjuicios. En caso de que el comprador cumpla en tiempo y forma, y sea el vendedor el que no cumpla con la obligación de entrega dentro del plazo previsto, el comprador puede exigir judicialmente la entrega de la vivienda o la resolución del contrato junto a la devolución del importe anticipado con el devengo de los intereses según las reglas previstas en el artículo 395 del Código Civil de la Federación Rusa.

La obligación principal del comprador en virtud del contrato de compraventa de vivienda es el pago del precio convenido y en la forma de pago convenida, que como hemos visto, puede ser a través de transferencia o en metálico. Se considera que el pago a través de transferencia se considera realizado en el momento de la recepción real de los fondos en la cuenta del vendedor (apartado 2º del artículo 823 del Código Civil de la Federación de Rusia), y en el caso de pago en metálico, en el momento de la recepción real por parte del vendedor del dinero correspondiente al precio de compra fijado por las partes (apartado 2º del artículo 408 del Código Civil de la Federación Rusa). Si el pago se realiza en metálico, el vendedor está obligado a emitir al comprador el recibo de la suma de dinero que ha recibido.

Atendiendo al artículo 486 del Código Civil de la Federación Rusa, el comprador está obligado a pagar el precio en forma oportuna y en su totalidad. Se considera que se ha incumplido con esta obligación, si pasado el plazo convenido no se ha recibido la cantidad por el vendedor. En este caso, el vendedor tendrá derecho a exigir judicialmente la ejecución del contrato y el pago de los intereses de conformidad con el artículo 395 del Código Civil de la Federación Rusa.¹⁰⁵

De conformidad con el artículo 450 del Código Civil de la Federación Rusa, la rescisión del contrato es posible por acuerdo de las partes, a menos que la ley o el contrato dispongan lo contrario. En ausencia de acuerdo entre las partes de la transacción, el contrato puede ser rescindido por un tribunal a petición de una de las partes, pero solo si existe un incumplimiento esencial del contrato por la otra parte. El artículo entiende que existe ese incumplimiento esencial cuando se crea una privación en gran medida de aquello con lo que tenía derecho a contar al celebrar el contrato..¹⁰⁶

La jurisprudencia rusa ha venido a entender que la violación de la obligación de pago por parte del comprador no se puede considerar con carácter general como un incumplimiento material del contrato. En este sentido, los tribunales entienden que el vendedor, sobre la base del párrafo 3º del artículo 486 del Código Civil de la Federación Rusa deberá exigir el pago en virtud del contrato y el pago de los intereses de conformidad con el artículo 395 del Código Civil de la Federación Rusa. En el año 2017, el Tribunal Supremo de la Federación Rusa, en sentencia de 11 de julio de 2017 N 78-KG17-21, realiza un giro jurisprudencial, al entender que la falta total de pago es un incumplimiento esencial. Además, si se entiende que se ha producido ese incumplimiento esencial, el Decreto del Pleno del Tribunal Supremo de la Federación

¹⁰⁵ ZURAVLEVA A., *Nekotorye problemy zadatka pri zaključenii dogovora kupli-prodaži žilogo pomeščeniya*, *Žiliščnoe pravo*, 2015. № 9, p. 23

¹⁰⁶ BOLGERT D., *Spory o priznanii dogovorov kupli-prodaži nedvizimosti nedejstvitel'nymi*, *Žiliščnoe pravo*, 2016. № 1, p. 18

Rusa, N° 10, y el Decreto del Pleno del Tribunal Supremo de Arbitraje de la Federación Rusa, N° 22, del 29 de abril de 2010, entienden que el registro de la transmisión de la propiedad al comprador por los bienes inmuebles vendidos no son un obstáculo para rescindir el contrato por los motivos previstos en el artículo 450 del Código Civil de la Federación de Rusia y se hace referencia al derecho del vendedor, que no ha recibido pago por ello, a exigir la devolución de la propiedad transferida al comprador sobre la base de los artículos 1102, 1104 del Código Civil de la Federación Rusa.¹⁰⁷

¹⁰⁷ DOMKINA N., *Kak vernut' prodannuju nedvizhimost' (kvartiru)?, Domkini i Partinyori*, disponible en: https://www.advodom.ru/advice/rastorzhenie_dogovora_kupli-prodazhi_kvartiry.php (Última vez consultado: 27.07.2022)

VI. CONCLUSIONES

El contrato de compraventa de una vivienda constituye uno de los contratos más importantes en la vida de una persona, permite dar contenido al reconocimiento constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; y al mismo tiempo, supone una de las decisiones económicas más significativas, en España la tasa de esfuerzo para adquirir una vivienda se sitúa en 2022 entre el 30% y el 32%, y en Rusia en 2021 entorno al 34%, de lo que se comprende el alcance de su trascendencia y el interés de su estudio.

Es especialmente relevante el análisis de la regulación jurídica de la compraventa de vivienda en ambos Estados puesto que representa el principal modelo de acceso a la misma en los dos países. En España más del 70% de su población vive en una vivienda en su propiedad, y en Rusia, esta cifra es aún más alta, donde más del 80% de la población vive en una vivienda en su propiedad.

Los sistemas jurídicos español y ruso parten del reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda, no obstante, ambos abordan de forma distinta este negocio jurídico. En el ámbito público, las competencias en materia de vivienda en España se reparten de manera compleja entre las CCAA y el Estado, mientras que en Rusia es una competencia estatal, lo cual es relevante en materia de ayudas públicas y planes de igualdad para acceder a una vivienda.

En el ámbito privado, la adquisición de la propiedad tiene importantes diferencias en sus regulaciones. El derecho español no da una regulación especial a la transmisión de la propiedad de viviendas como ocurre en Rusia, esto significa que se basa en la teoría del título y el modo, sin necesidad de formalismos y con una importancia en segundo plano del RP. Además, la regulación rusa destaca por su buena organización sistemática al dedicar todo un capítulo especial a la venta de inmuebles, cosa que no ocurre en España. En cambio, el derecho español incorpora una normativa específica en materia de protección de consumidores y de responsabilidad cuando existen defectos en la construcción, al contrario de lo que ocurre en el derecho ruso.

Es muy relevante, el avance y evolución en los últimos años en España de la protección de los adquirentes de vivienda en las normas específicas de consumidores, normativa de la edificación y en materia de contratos de crédito inmobiliario, impulsada por la UE y el TJUE, que no ha sufrido una evolución más allá que jurisprudencial en Rusia.

Por su parte, el derecho privado ruso, inspirándose en el derecho alemán, establece unos importantes requisitos de forma en la compraventa de vivienda, y concibe la inscripción en el Rosreestr como un elemento integral del proceso transmisor para adquirir la propiedad sobre una vivienda, siendo constitutiva de la producción del cambio en la situación jurídico-real. En España, esto se produce fuera del RP, y tiene únicamente efectos de publicidad.

El sistema registral ruso establece junto a la obligatoriedad de inscribir la compraventa, el carácter obligatorio del registro de todas las edificaciones residenciales. Esto es de gran utilidad para cortar una fuente de problemas jurídicos y fiscales que se puede encontrar el comprador cuando una vivienda no está inscrita en el RP, que puede

ocultar irregularidades en la edificación, problemas relacionados con la titularidad de la vivienda o del terreno donde está construida, la existencia de cargas fiscales o por la inexistencia de las pertinentes licencias.

Al mismo tiempo, el contexto globalizado en el que las compraventas de vivienda por ciudadanos extranjeros es algo común, auspicia la idea de llegar a modelos de integración transfronteriza del sistema de transmisión y registros comunes, al menos el ámbito de la Unión Europea, para así fomentar la seguridad jurídica y dar mayores facilidades compradores. Esto podría tener impacto positivo en el aumento del mercado de la compraventa de vivienda internacional.

En definitiva, el estudio comparado de ambos derechos, nos permite apuntar que, dada la especialidad, envergadura económica e importancia práctica de la compraventa de vivienda, es necesario desarrollar una normativa especial propia en España en lo relativo a la compraventa de inmuebles, a lo que el modelo ruso podría servir como arquetipo. Esto podría contribuir entre otras cosas a la armonización de los remedios para solventar las controversias surgidas de la compraventa de un inmueble; y en conclusión, a fomentar la seguridad en el mercado inmobiliario, disminuir la litigiosidad y contribuir a remover algunos obstáculos en la adquisición de vivienda en España.

VII. BIBLIOGRAFÍA

a) Actos normativos:

- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966
- Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014
- España, Constitución Española, BOE, 29 de diciembre de 1978
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, Gaceta de Madrid, de 25 de julio de 1889
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, BOE, núm. 58, de 27 de febrero de 1946.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que busca regular el proceso de la edificación y regular la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones y las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de vivienda
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, BOE, núm. 176, de 23/07/1960.
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la “Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias”, BOE, núm. 287, de 30/11/2007.
- Real Decreto 42/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de acceso a la Vivienda 2022-2025
- Rusia, Constitución de la Federación Rusia, Rossiyskaya Gazeta, 12 de diciembre de 1993
- Rusia, Ley federal Nº 51, de 30 de noviembre de 1994, “Código Civil de la Federación Rusa”, Rossiyskaya Gazeta, 30 de noviembre de 1994
- Rusia, Ley federal Nº 51, de 30 de noviembre de 1994, “Código Civil de la Federación Rusa”, Rossiyskaya Gazeta, 30 de noviembre de 1994

- Rusia, Ley Federal N° 178, de 21 de diciembre de 2001, "Sobre la privatización de la propiedad estatal y municipal", Rossiyskaya Gazeta, 21 de diciembre de 2001
- Rusia, Ley Federal N° 218, de 13 de julio 2015, "Sobre el registro estatal de bienes inmuebles" Rossiyskaya Gazeta, 13 de julio 2015
- Rusia, Ley del Soviet Supremo N° 4462, de 11 de febrero de 1993, "Fundamentos de la legislación de la Federación de Rusia sobre el notariado", Rossiyskaya Gazeta, 11 de febrero de 1993
- Rusia, Ley del Soviet Supremo N° 4462, de 11 de febrero de 1993, "Fundamentos de la legislación de la Federación de Rusia sobre el notariado", Rossiyskaya Gazeta, 11 de febrero de 1993
- Rusia, Ley Federal N° 178 de 29 de julio de 1998 "Sobre la actividad de valoración en la Federación Rusa", Rossiyskaya Gazeta, 29 de julio de 1998
- Rusia, Ley federal N° 188, de 29 de diciembre de 2004, "Código de la Vivienda de la Federación Rusa", de 29 de diciembre de 2004, Rossiyskaya Gazeta, 29 de diciembre de 2004.
- Rusia, Ley federal N° 136, de 25 de noviembre de 2001, "Código del Suelo de la Federación Rusa", Rossiyskaya Gazeta, 25 de noviembre de 2001

b) Jurisprudencia:

- Sentencia del Tribunal Supremo, 1085/1996, Sala 1ª, de lo Civil, de 16 de Diciembre de 1996
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 61/1997, de 20 de marzo
- Sentencia del Tribunal Supremo, 403/2016, Sala 1ª, de lo Civil, 15 de junio de 2016.
- Sentencia del Tribunal Supremo, 447/2017, Sala 1ª, de lo Civil, 13 de julio de 2017
- Sentencia del Tribunal Supremo 1505/2018, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, 16 de octubre de 2018
- Sentencia del Tribunal Supremo 1523/2018, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, 22 de octubre de 2018
- Sentencia del Tribunal Supremo 1531/2018, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, 23 de octubre de 2018
- Resolución del Presídium del Tribunal Supremo de Arbitraje de la Federación Rusa de 19 de enero de 2010, N° 13331/09, en el caso N° A 40-59414/08-7-583
- Sentencia del Tribunal Supremo de la Federación Rusa, N° 78-KG17-21, de 11 de julio de 2017
- Decreto del Pleno del Tribunal Supremo de la Federación Rusa, N°. 10,
- Decreto del Pleno del Tribunal Supremo de Arbitraje de la Federación Rusa, N°. 22

c) Libros y monografías:

- LLAMAS POMBO E., La Compraventa (1a.ed.), La Ley, julio de 2014
- ROCA SASTRE R.M, Derecho hipotecario : fundamentos de la publicidad registral, Bosch, 2008
- AROZAMENA J., Consideraciones sobre el artículo 47 de la Constitución: la vivienda y el urbanismo en la Constitución, La Ley, (Número 6)
- PISARELLO G., El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales, Revista Catalana de dret públic, (Número 38)
- D'ORS, J Á, Elementos de Derecho Privado Romano (6a. ed.), EUNSA, 1 de enero de 2016
- DE VEREDA Y BEAMONTE J.R, ¿Es posible seguir distinguiendo entre capacidad jurídica y capacidad de obrar?, Instituto de Derecho Iberoamericano, julio y septiembre de 2021
- LARROSA AMANTE, “La incidencia de la protección del consumidor en la compraventa de viviendas”, Manuales de formación continuada, N°. 50, 2, 2009.
- MÉNDEZ, R. M. Y VILALTA, A. E., Saneamiento por evicción y por gravámenes ocultos en el contrato de compraventa, [2ª ed.].Editorial: Bosch, Barcelona, 1999
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E., Precio y renta en las viviendas de protección oficial, 2ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2001
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E., "Los retos a afrontar en el derecho de obligaciones y contratos" en El nuevo derecho de las capacidades: de la incapacitación al pleno reconocimiento, Dir. Eugenio Llamas Pombo, 2021
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E., y ESTANCONA PÉREZ, A., Mecanismos de defensa del deudor hipotecario de vivienda, edit. Aranzadi, Cizur Menor, 2021
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E., "Comentario a los artículos 1474 y ss del Código Civil", en Código civil comentado , Dir. por A. Cañizares Laso, P. de Pablo Contreras, F. J. Orduña Moreno, R. Valpuesta Fernández, Vol. 4, 2011
- VITRYANSKY V. V, KOZYR.O.M, MAKOVSKAYA A.A., Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve, 2014
- MKRTCHYAN M. K., Pravovoye regulirovaniye dogovora kupli-prodazhi zhilykh ob"yektov nedvizhimosti, Molodoy uchenyy, 2015. - №10.
- BASOS E.V., Pravovoï rezhim pomeshcheniya kak ob"yekta grazhdanskikh prav. Avtoref. diss. na soisk. uch. step. d- ra yurid. nauk. M., 2015
- IOFFE O.S., Izbrannyye trudy, v 4-kh t. / T.2. SPb. 2004
- CHUIKOV R.Y, Osobennosti soderzhanija dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti, Molodoy uchenyy., № 47 (233), 2018
- GONGALO B.M., Grazhdanskoye pravo: Uchebnik. Tomo 2, 2ª ed., M.: Statut, 2017
- VORONOVA S.U., “Pravovoe regulirovanie vozmezdnoho priobretenija prava sobstvennosti na žiloe pomešenie”, MGU, 2018
- GRYAZNOV A. N, «Ispolnenie dogovora kupli-prodazhi nedvizhimogo imušestva», TGU, 2017
- BELOV V.A., Žiloe pomešenie i objazatel'stvennyye otnošenija: monografija, M.: Justicinform. 2018, p. 79
- ZURAVLEVA A., Nekotorye problemy zadatka pri zaključenii dogovora kupliprodazhi žilogo pomešeniya, Žiliščnoe pravo, 2015. № 9
- BOLGERT D.,Spory o priznanii dogovorov kupli-prodazhi nedvizhimosti nedejstvitel'nymi, Žiliščnoe pravo, 2016. № 1

d) Referencias de formato electrónico o fuentes online:

- Instituto Nacional de Estadística, Número de viviendas principales según tipo de edificación y régimen de tenencia 2020. Disponible en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?tpx=48859> (Última vez consultado : 25.08.2022)
- ARANDA J.L, Casas más caras en 2022: ¿vuelve una burbuja inmobiliaria?, El País, 2022. Disponible en: <https://elpais.com/economia/2022-01-09/casas-mas-caras-en-2022-vuelve-una-burbuja-inmobiliaria.html> (Última vez consultado : 25.08.2022)
- Dinamika dostupnosti zhilya v Rossii v 2006–2021, 2021, Fond «Institut Ekonomiki Goroda». Disponible en: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/dinamika_dostupnosti_zhilya_v_rossii_v_2006-2021_gg_0.pdf (Última vez consultado : 25.08.2022)
- YAVKIN S, Sušestvennye uslovija dogovora kupli-prodaži žilogo pomešenija (st. 558 GK RF), Zakon. Disponible en: <https://zakon.ru> (Última vez consultado : 10.06.2022).
- Osobnosti prodaži žilyx pomeščenij, Lawbook, 2016. Disponible en: <https://lawbook.online> (Última vez consultado: 12.04.2022).
- KARAPETOV. A, Suscestvennye uslovija dogovora: komentarij k novej redakcii st.432 GK RF , Zakon, 2015. Disponible en: <https://zakon.ru> (Última vez consultado: 10.04.2022).
- BOTSOVA E.A, Kakie uslovija dolžen sodržat' dogovor prodaži nedvižimosti?, Centr pravovyx èkspertiz .Disponible en: // <https://lawex.ru/articles/263/> (Última vez consultado : 10.04.2022).
- Kak zaregistrovat' prava na nedvižimost, Alcaldía de Moscú 2022. Disponible en: <https://www.mos.ru/answer-dokumenty/kak-zaregistrovat-prava-na-nedvizhimost/> (Última vez consultado: 01.05.2022)
- Dogovor kupli-prodaži nedvižimosti, Federal'naja notarial'naja palata, 2022. Disponible en: <https://notariat.ru/sovety/statiy/nedvizhimost/statya/dogovor-kupli-prodazhi-nedvizhimosti/#:~:text=%D0%92%20%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%20%D1%81%D0%BB%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%8F%D1%85%20%D0%BD%D0%BE%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B8%20%D0%BE%D0%B1%D0%B5%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B5%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D1%89%D0%B8%D1%82%D1%8B> (Última vez consultado: 22.08.2022).
- Perexod prava sobstvennosti po dogovoru kupli-prodaži, Rosnotarius, 2022. Disponible en: <https://www.rosnotarius.ru/perehod-prava-sobstvennosti> (Última vez consultado: 22.08.2022).
- IVANOV M., Bez Notarius: prodats kvartiru stalo proshche, Pravoved, 2019. Disponible en: <https://pravoved.ru/journal/prodat-kvartiru-stalo-proshche/> (Última vez consultado: 22.08.2022).
- Juridičeskaja Konsul'tacija pri AK №2356 «Arkada Prava», APMO, Pravovye posledstviya neispolnenija prodavcom svoix objazatel'stv po dogovoru kupli-prodaži žilyx pomeščenij, Disponible en: <https://www.1yuridicheskaya-konsultaciya.ru/zhilishchnoe-pravo/pravovye-posledstviya-neispolneniya-prodavcom-svoih-obyazatelstv-po-dogovoru-kupli-prodazhi-zhilyh-p.html> (Última vez consultado: 22.07.2022).

- DOMKINA N., Kak vernut' prodannuju nedvizhimost' (kvartiru)?, Domkini i Partinyori, disponible en: https://www.advodom.ru/advice/rastorzhenie_dogovora_kupli-prodazhi_kvartiry.php (Última vez consultado: 27.07.2022)
- Otvetstvennost' za narušenie dogovora kupli-prodaži nedvizhimosti", disponible en: https://studbooks.net/946948/pravo/otvetstvennost_narushenie_dogovora_kupli_prodashi_nedvizhimosti (Última vez consultado: 10.07.2022)
- Kúplja-prodaža žilyh pomešenij, Garant, 2017. Disponible en: <https://www.garant.ru> (Última vez consultado: 10.04.2022).