

Tomo II
COMPRAVENTA DONACIÓN

I. COMPRAVENTA

Capítulo 1

COMPRAVENTA: MODELOS GENERALES

§ 1. Modelo general	9
1.1. Compraventa	9
1.2. Precio según medida	11
1.3. Tradición convenida	11
1.4. Saneamiento	12
1.5. Pago del Impuesto de «Plus Valía»	12
1.6. Venta por extranjero	13
§ 2. Compraventas inmatriculables	15
2.1. Compraventa (art. 205 LH)	16
2.2. Compraventa con acta de notoriedad	18
2.3. Ratificación de documento privado	19

Capítulo 2

COMPRAVENTA: ESPECIALIDADES POR LOS SUJETOS

§ 3. Compraventa y gananciales	25
3.1. Compraventa conjunta	25
3.2. Compraventa por un cónyuge	27

3.3.	Compra por mitades indivisas	27
3.4.	Compra con dinero privativo	28
3.5.	Venta con autorización judicial	28
3.6.	Venta después de la disolución	31
3.7.	Confesión de privatividad del precio	33
3.8.	Integración en la comunidad por el titular	34
3.9.	Integración a la comunidad sin el titular	35
3.10.	Declaración de privatividad	37
§ 4.	Bienes de menores e incapacitados	40
4.1.	Venta por los padres	40
4.2.	Venta con consentimiento del menor	42
4.3.	Venta por el tutor	45
4.4.	Venta por defensor judicial	46
4.5.	Venta por el emancipado	47
§ 5.	Inversión inmobiliaria extranjera	50
5.1.	Compra libre	51
5.2.	Compra con verificación	54
5.3.	Verificación por silencio	56
5.4.	Compra con autorización	57
5.5.	Pago por cuenta extranjera en pesetas ordinarias .	58
5.6.	Compra con precio aplazado	61
5.7.	Compra por extranjero residente	61
5.8.	Compra por español en pesetas convertibles	62
5.9.	Compra por español en pesetas ordinarias	63
5.10.	Constancia de un régimen extranjero	63
§ 6.	Bienes de sociedades	65
6.1.	Venta dentro del objeto	65
6.2.	Venta con facultades estatutarias	67
6.3.	Venta aprobada en junta	69
6.4.	Subasta en liquidación	72
6.5.	Venta directa en liquidación	74
6.6.	Formalización de venta anterior en liquidación	77
6.7.	Venta después de la liquidación	80
6.8.	Compra en los dos primeros años	81

§ 7. Bienes de entidades públicas	88
7.1. Compra de bienes por el Estado	88
7.2. Compra de bienes por concurso	90
7.3. Venta de bienes del Estado	91
7.4. Venta de bienes por subasta	94
7.5. Compra de bienes de entidades locales	95
7.6. Compra por concurso	97
7.7. Venta de bienes de entidades locales	98
7.8. Venta de bienes por subasta	101

Capítulo 3

COMPRAVENTA: ESPECIALIDADES POR EL OBJETO

§ 8. Compraventa de finca urbana	105
8.1. Compraventa de departamento	105
8.2. Con notificación al arrendatario	109
8.3. Con notificación previa	112
8.4. Anotación por defecto subsanable	112
8.5. Sin retracto arrendaticio	113
8.6. Renuncia al arrendamiento	114
8.7. Renuncia al tanteo y retracto	115
8.8. Compraventa de vivienda familiar	116
8.9. Compraventa de vivienda de protección oficial	116
8.10. Compraventa de terreno urbano	120
§ 9. Compraventa de finca rústica	121
9.1. Compraventa de finca rústica arrendada	121
9.2. Compraventa de finca rústica no arrendada	124
9.3. Compraventa de finca rústica sin notificación	124
9.4. Concesión por el «IRYDA»	124
9.5. Adjudicación en propiedad por el «IRYDA»	127
§ 10. Pluralidad de derechos	131
10.1. Venta de nuda propiedad y usufructo	132
10.2. Venta en precio único	134
10.3. Compra de nuda propiedad y usufructo	134

10.4.	Compra en precio único	136
10.5.	Reserva implícita de usufructo	136
10.6.	Reserva de usufructo ganancial	136
10.7.	Reserva de usufructo	138
10.8.	Usufructo conjunto y sucesivo	139
10.9.	Usufructo sucesivo	141
10.10.	Venta de partes indivisas	142
10.11.	Compra de partes indivisas	143
§ 11.	Compraventa con modificación hipotecaria	144
11.1.	Segregación y compraventa	144
11.2.	Agrupación y compraventa	146
§ 12.	Compraventa de finca hipotecada	149
12.1.	Compraventa con subrogación en hipoteca	149
12.2.	Subrogación consentida	151
12.3.	Compraventa con retención o descuento	153
12.4.	Subrogación del vendedor en la hipoteca	153
§ 13.	Compraventa de buque y aeronave	156
13.1.	Compraventa de buque	156
13.2.	Oficio a la Dirección General	160
13.3.	Compraventa de aeronave	160
§ 14.	Compraventa de participaciones sociales	163
14.1.	Notificación a la sociedad limitada	163
14.2.	Compraventa de participaciones	165
14.3.	Venta de participaciones sin tanteo	168
14.4.	Venta de acciones	170
§ 15.	Propiedad intelectual e industrial	174
15.1.	Transmisión de propiedad intelectual	174
15.2.	Compraventa de patente	176
15.3.	Licencia de uso de patente	178
15.4.	Oferta de licencia de pleno derecho	180
15.5.	Compraventa de marca	182

<i>T. II. Índice General</i>	365
15.6. Licencia de uso de marca	184
15.7. Instancia al Registro de la Propiedad Industrial ..	186
§ 16. Cambios del objeto	188
16.1. Rectificación por cambio de objeto	188
16.2. Rectificación por ampliación de objeto	190

Capítulo 4

COMPRAVENTA: ESPECIALIDADES POR LA FORMA

§ 17. Compraventas judiciales	195
17.1. Compraventa judicial en juicio ejecutivo	196
17.2. Ejecución de sentencia	198
17.3. Actuación judicial por rebeldía	201
17.4. Acta complementaria de enajenación judicial	202
§ 18. Compraventas voluntarias	205
18.1. Compraventa con aceptación diferida	205
18.2. Compraventa en subasta voluntaria	207
18.3. Anuncio de subasta	214
18.4. Subasta fallida	215
18.5. Elevación a pública de compraventa privada	215
18.6. Elevación a público por los herederos	218
18.7. Adjudicación en pago	221

Capítulo 5

COMPRAVENTA: ESPECIALIDADES POR EL CONTENIDO

§ 19. Precio aplazado y condición	227
19.1. Precio aplazado y condición resolutoria	227
19.2. Precio aplazado y condición suspensiva	230
19.3. Precio aplazado y reserva dominio	232
19.4. Posposición de la condición resolutoria	233
19.5. Renovación de letras	234
19.6. Pago y extinción de la condición	236

19.7.	Acta de pago de letras	238
19.8.	Acta de «caducidad»	240
19.9.	Depósito del precio y oferta de pago	241
19.10.	Notificación de resolución	245
§ 20.	Precio aplazado con hipoteca	250
20.1.	Precio aplazado e hipoteca	250
20.2.	Precio aplazado e hipoteca de inmobiliarias	252
20.3.	Pago y cancelación de hipoteca	258
§ 21.	Retracto convencional y legal	260
21.1.	Compraventa con pacto de retro	260
21.2.	Retroventa	262
21.3.	Extinción del retracto convencional	264
21.4.	Retracto legal	265

Capítulo 6

COMPRAVENTA: DERECHOS TERRITORIALES

§ 22.	Aragón	271
22.1.	Bienes sujetos a abolorio	271
22.2.	Advertencia del derecho de abolorio	274
§ 23.	Cataluña	275
23.1.	«Constituto» posesorio	275
23.2.	Renuncia a la rescisión por lesión	275
23.3.	Complemento de precio	277
23.4.	Venta a carta de gracia	278
23.5.	Bienes sujetos a tornería	279
23.6.	Advertencia del derecho de tornería	283
§ 24.	Navarra	284
24.1.	Renuncia a la acción de rescisión	284
24.2.	Facultad de disentir	284
24.3.	Reserva de dominio	285
24.4.	Pacto comisorio	285

<i>T. II. Índice General</i>	367
24.5. Renuncia a tanteo y retracto	286
24.6. Bienes sujetos a retracto gentilicio	287
24.7. Advertencia del retracto gentilicio	290
24.8. Venta en garantía	291
§ 25. Vizcaya	294
25.1. Compraventa de bienes troncales	294
25.2. Acta de llamamiento tronquero	296
25.3. Ejercicio del derecho troncal	299
25.4. Fijación de la valoración	300

II. DONACIÓN



ANURADE LABAND
ANURADE LABAND

Capítulo 7

DONACIÓN: DERECHO COMÚN

§ 26. Donación. Modelos generales	307
26.1. Donación	308
26.2. Donación con aceptación por diligencia	310
26.3. Testimonio en copias anteriores	313
26.4. Aceptación separada	314
26.5. Nota en el protocolo	315
26.6. Nota de comunicación a otro Notario	316
26.7. Oficio de comunicación	316
26.8. Nota por el «otro» Notario	316
§ 27. Donación. Casos especiales	318
27.1. Donación a concebido no nacido	318
27.2. Donación por razón de matrimonio	321
27.3. Atribución de ganancialidad	323
27.4. Exclusión de ganancialidad	325
27.5. Revocación simple de donación	328
27.6. Revocación con bienes enajenados	329
27.7. Revocación con bienes gravados	331

§ 28. Reserva de la facultad de disponer	334
28.1. Disposición de algunos bienes	334
28.2. Disposición de alguna parte	334
28.3. Disposición de alguna cantidad	335
28.4. Con subrogación de donatario menor	335
28.5. Con subrogación de donatario incapaz	335
28.6. Disposición «mortis causa» de una parte	335
28.7. Disposición «mortis causa» del usufructo	336
28.8. Disposición «mortis causa» de cantidad	336
28.9. Disposición de renta vitalicia	336
28.10. Disposición de hipoteca	336
§ 29. Otros pactos en la donación	337
29.1. Prohibición de disponer	337
29.2. Reversión en favor del donante	337
29.3. Reversión en favor del donante y otros	337
29.4. Obligación de pagar las deudas del donante	338
29.5. Obligación de cuidar al donante	338
29.6. Dispensa de colación	340
29.7. Imposición de colación	341

Capítulo 8

DONACIÓN: DERECHOS TERRITORIALES

§ 30. Aragón	345
30.1. Donación por causa de muerte	345
30.2. Donación por el viudo	345
§ 31. Cataluña	348
31.1. Donación por causa de muerte	348
31.2. Donación con condición de sobrevivencia	348
31.3. Donación con condición resolutoria	349
§ 32. Navarra	350
32.1. Donación mortis causa	350
32.2. Revocación de la donación mortis causa	353
32.3. Donación por razón de matrimonio	355