

Posibles consecuencias de comprar pisos a precio de ganga en Catalunya

Recientemente he recibido una consulta de unos clientes a los que se les plantea la posibilidad de comprar una vivienda, en Cataluña, a un precio por debajo de la mitad del valor de mercado. Su consulta se centraba principalmente en la forma de cerrar cuanto antes la venta ante la lógica alegría de la suerte que tenían y que no querían dejar escapar.

Estas compraventas no suelen plantearse a menudo pero cuando se producen no deben ser tratadas con urgencia, principalmente porque el problema que planea sobre las mismas es que la operación puede ser rescindida por los vendedores o sus herederos en un plazo de cuatro años desde la fecha del contrato.

Esta acción que tienen los vendedores se conoce como *rescisión por lesión ultra dimidium*, y antiguamente en Cataluña por la expresión coloquial "engany a mitges", nacida del componente de dolo o engaño motivado por la propia cosa, que se abandonó ya por los años treinta en sentencias del Tribunal Supremo. Así, para que los vendedores puedan ejercitar esta acción basta el componente objetivo de que el precio de la transmisión sea inferior a la mitad del precio de mercado, sin exigir engaño alguno.

Esta acción de rescisión objetiva por precio inferior a la mitad del valor de mercado del inmueble, es ejercitable en las transmisiones de inmuebles (no se aplica a la transmisión de muebles por muy valiosos que sean) que estén ubicados en Cataluña (siendo indiferente la vecindad de las personas que intervienen en la transmisión).

Los negocios sobre los que se puede ejercer esta acción de rescisión, son las transmisiones por excelencia, esto es las compra-ventas y las permutas. Pero también son rescindibles las daciones en pago; los contratos de compra-venta mercantil de bienes inmuebles; las opciones de compra y la venta a carta de gracia o con pacto de retroventa.

Aquellas otra transmisiones que expresamente la ley excluye de la acción de rescisión son las adquisiciones de inmuebles en subasta pública o de carácter litigioso; aquellas adquisiciones en las que el precio o la

contraprestación se ha determinado decisivamente por su carácter aleatorio, siendo necesario que el factor suerte o azar actúe tanto para el transmitente como para el adquirente y aquellas transmisiones que se hacen con ánimo de liberalidad (donación).

Para el cálculo del valor del inmueble, la ley exige que éste será el valor en venta y los tribunales han venido admitiendo que dicho valor se determine teniendo en cuenta la totalidad de las características de la finca (tipo de construcción, existencia de alquileres, sujeción a prórrogas arrendaticias, etc); también se ha admitido el valor catastral cuando no ha constado ninguna otra valoración, o el valor por confrontación (comparación con otras fincas de análogas características y ubicación).

Las consecuencias de ejercer la acción de rescisión por lesión no conllevan automáticamente la ineficacia de la transmisión pudiendo el adquirente mantenerse en la propiedad pagando la diferencia del valor del inmueble.

Por tanto, es absolutamente necesario, cuando se plantea una situación de ganga inmobiliaria que se valore muy detalladamente la forma en que se va a gestionar la misma no sea que, llevados por la alegría inicial, el adquirente se vea finalmente abocado a un juicio, normalmente largo, del que resulte obligado a pagar lo que no pagó si no quiere perder el piso y además las costas del proceso.

Sonia Alvarez
Abogada

LEXBCN
advocats

Carrer Girona 152
08037 Barcelona
Tel 93 301 92 01