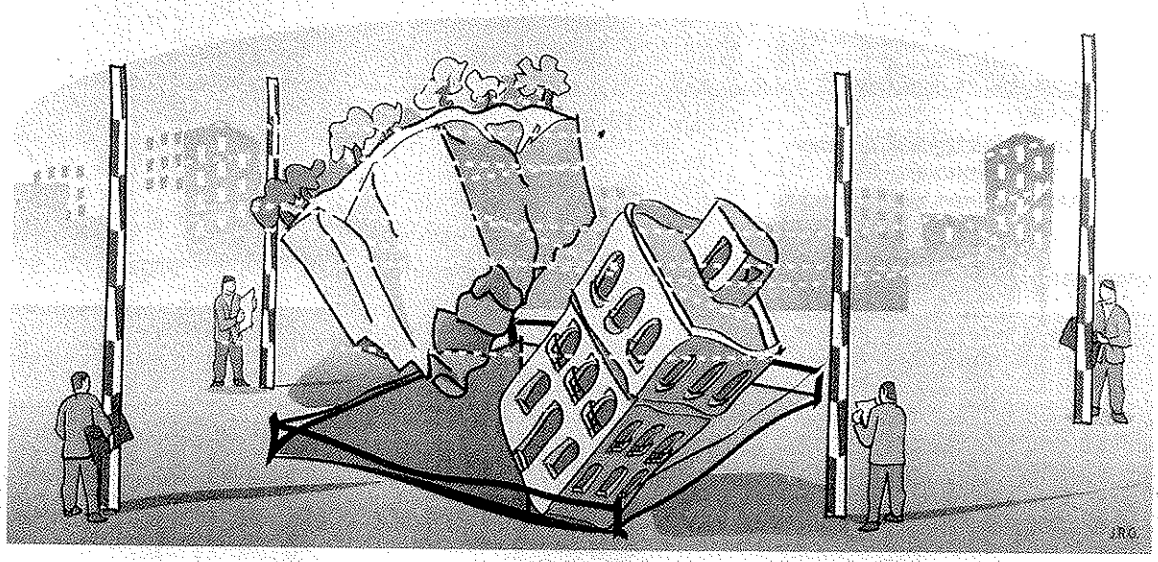
GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEON
LEON&OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



LA COMPRAVENTA POR UNIDAD DE MEDIDA Y A CUERPO CIERTO

LA entrega del inmueble constituye una de las obligaciones básicas que afectan al vendedor en el contrato de compraventa, siendo dicha entrega el medio por el que el comprador adquiere la propiedad o dominio sobre el objeto del contrato.

En ocasiones, y coincidiendo con en el momento de la entrega del inmueble, pueden producirse diversas incidencias vinculadas con su cabida, y ello debido regularmente a una estimación errónea de la superficie por las partes que intervienen en el contrato (o al menos por una de ellas), estimación ésta que no coincide con la superficie real del mismo. En estos casos, el Código Civil, establece en los artículos 1469 a 1472 una serie de normas especiales destinadas a solventar dichas controversias, normas que parten de la distinción entre las siguientes modalidades de venta:

a) La venta con expresión de la cabida y a razón de precio por unidad de medida, es decir, aquella compraventa cuyo objeto es un inmueble concreto cuya extensión se determina en el contrato, estableciéndose el precio del mismo en función de dicha extensión. Por lo tanto, en esta modalidad la cabida se convierte en un elemento esencial del contrato ya que para las partes contratantes el precio viene determinado por referencia a una unidad de medida o de número.

b) La compraventa a precio alzado o de cuerpo cierto es aquella en la que el precio no se calcula o considera en razón a la expresión de su cabida, o razón de un precio por unidad de medida o número, sino por la suma global pactada. En estos casos, la superficie de a finca no se constituye como dato que haya sido tenido en cuenta por las partes contratantes para conformar su voluntad contractual, siendo irrelevante su mención en el contrato.

En los supuestos de ventas con expresión de la cabida y a razón de precio por unidad de medida pueden producirse diversos problemas en relación con las diferencias de cabida entre lo pactado y realmente entregado, incidencias éstas que pasamos a examinar:

1º. La primera hipótesis es el caso de que la cabida de la finca sea mayor que la pactada en el contrato sin superar una vigésima parte de la cabida establecida en el contrato. En tal supuesto, este error en el contrato (pues así se viene calificando por nuestro Tribunal Supremo) se resuelve con la obligación del comprador de pagar el exceso al vendedor aplicando una simple regla de cálculo.

2º. Si la cabida de la finca es mayor que la pactada en el contrato, y este exceso supera una vigésima parte de dicha cabida, el comprador dispone de la facultad de optar entre pagar el exceso al vendedor o desistir del contrato.

3º. En los supuestos en los que el inmueble dispone de una menor cabida, y este defecto es inferior a una décima parte de la cabida pactada en el contrato, el comprador tiene derecho a una reducción proporcional del precio.

4º. Si la menor cabida no es inferior a una décima parte de la cabida atribuida en el contrato, el comprador esta facultado para optar entre una reducción proporcional del precio o por rescindir el contrato.

Igualmente, en aquellas ventas realizadas bajo la modalidad a precio alzado o de cuerpo cierto, pueden darse las siguientes posibilidades:

1º. En el contrato se omite cualquier referencia a la cabida del inmueble, extremo éste que es absolutamente irrelevante.

2º. En el contrato si se menciona la cabida del inmueble. En este supuesto, nuevamente la cuestión de la cabida es irrelevante, ya que aun cuando resulte que el inmueble tiene una cabida mayor o menor que la expresada en el contrato, no se produce ningún aumento o disminución en el precio, precisamente por la irrelevancia del factor cabida en la formación de la voluntad de las partes contractuales.

3º. En el contrato, además de expresarse los linderos, se identifica la cabida del inmueble. En tal caso, el vendedor está obligado a entregar todo lo que se comprende dentro de los linderos (los linderos han definido el objeto de la compraventa), aun cuando la cabida sea incluso superior a mencionada en el contrato de compraventa.

4º. Cuando además de expresarse e identificarse en el contrato los linderos y la cabida del inmueble (igual que en el supuesto anterior), la cabida real es inferior a la pactada, el comprador puede optar entre una reducción proporcional del precio o por la anulación del contrato a causa de la disconformidad del comprador con la pérdida de cabida. Si bien este supuesto puede ser contradictorio con los anteriormente expresados, su razón de ser radica en la obligación del vendedor de entregar todo lo que se comprende en los linderos del inmueble (insistimos, éstos han definido el objeto de la compraventa).

Es preciso destacar que tanto en una como en otra modalidad contractual (por unidad de medida o a cuerpo cierto), las partes disponen de las correspondientes acciones judiciales que podrán ser ejercitadas durante el plazo de seis meses desde la entrega del inmueble, plazo éste que es considerado de prescripción.

Finalmente, conviene señalar que las partes contratantes pueden regular esta materia al amparo del principio de la autonomía de la voluntad, de manera que las partes quedan en libertad de establecer los pactos que tengan por conveniente sobre esta materia, llegando incluso a poder suprimir o modificar las reglas anteriores. No obstante, en caso de producirse conflictos que accedan finalmente a los Juzgados y Tribunales, éstos llevarán a cabo un análisis de la voluntad de las partes expresada en el contrato, siendo de aplicación subsidiaria las reglas del Código Civil que hemos extractado en esta colaboración.