



C/ Río Argos, 1, 6º A  
30008, Murcia  
(+34) 629 331 105  
apivirtual@apivirtual.com  
apivirtual.com

## Comprar vivienda sin hipoteca.

Debido a la crisis originada por la pandemia del coronavirus que ya lleva con nosotros más de un año, se está produciendo una tendencia a la baja en la compraventa de viviendas y por ende en la concesión de préstamos hipotecarios, ya que son muchos los españoles los que o bien han visto disminuidos sus ingresos o se encuentran en ERTE. Es por ello por lo que se están proliferando otras alternativas para la adquisición de la vivienda, entre ellas, la **compraventa con precio aplazado**.

En esta compraventa se pacta la venta a plazos, de tal forma que desde el momento que se firma el contrato de compraventa **el comprador puede tener la posesión del inmueble aun cuando no se haya pagado la totalidad del precio e ir pagando el precio estipulado en el contrato en los plazos convenido por las partes**.

Para que el vendedor garantice el pago del precio aplazado es recomendable incluir el **pacto de reserva de dominio o la condición resolutoria, ambas actúan como garantía del pago del precio aplazado**.

Con el **pacto de reserva de dominio**, el vendedor **entrega** al comprador **la posesión** de la cosa vendida, **pero** dicha entrega de la posesión **no es una transmisión de la propiedad** por lo que si el comprador deja de pagar el vendedor podrá recuperar su inmueble pues no se ha despojado de la transmisión. El comprador adquirirá el dominio de forma automática cuando se produzca el pago del último plazo que completa el precio.

La **condición resolutoria** es el pacto o cláusula por la que se acuerda entre las partes que, en caso de incumplimiento por parte del comprador de su obligación de satisfacer el pago en la forma convenida en el contrato, se producirá la resolución del mismo. A diferencia del pacto de reserva de



C/ Río Argos, 1, 6º A  
30008, Murcia  
(+34) 629 331 105  
[apivirtual@apivirtual.com](mailto:apivirtual@apivirtual.com)  
[apivirtual.com](http://apivirtual.com)

dominio si **se produce tanto la entrega de la posesión como de la transmisión**. En caso de incumplimiento el vendedor pueda elegir entre exigir el cumplimiento de la obligación de pago, o la extinción del contrato con la posibilidad de exigir la prestación de una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. La recuperación del inmueble no se produce de forma automática si no que el vendedor deberá requerir judicialmente o notarialmente al comprador, por lo que en tanto en cuanto el vendedor no le requiera judicial o notarialmente el comprador puede pagar en cualquier momento. (1504 del Código Civil).

En cuanto a la inscripción de la titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad, una vez extinguida la compraventa se volverá a inscribir el bien a nombre del vendedor, acreditando al registrador el requerimiento notarial o judicial preceptivo realizado y el título del vendedor.