

## LA RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA POR «VICIOS» URBANÍSTICOS

**Enrique Sánchez Goyanes.**

Doctor en Derecho. Abogado. Presidente del Consejo del Consejo Asesor<sup>1</sup>

### RESUMEN

*A los efectos de este estudio, se aplica la expresión «vicios urbanísticos» a aquellas circunstancias de naturaleza jurídico-urbanística en sentido estricto (aunque, eventualmente, pudieren serlo también otras jurídico-administrativas) que, subyacentes a determinado bien inmueble —finca, urbana o rústica; incluso, construcción edificada ya—, no fueron hechas patentes en el proceso de concertación para su compraventa, y resultare que, por mor de las mismas, el comprador no pudiese obtener el fin perseguido con la adquisición que se propuso y cuyo precio satisfizo por ese motivo.*

*Desde esta perspectiva, la concurrencia de tales vicios urbanísticos puede —y, en muchos casos, debe— conducir a la extinción de los efectos del contrato de compraventa, bien por la sola proyección sobre el caso de preceptos generales de la contratación privada bien por la específica de preceptos singularmente pensados para la eventualidad en el Derecho Urbanístico.*

### SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. EXTINCIÓN (Y RETROACCIÓN) DE LOS EFECTOS DE LAS COMPRAVENTAS POR LA PROYECCIÓN DE PRECEPTOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN PRIVADA.
- III. EFECTOS NATURALES DE LA ANULACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- IV. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY ESTATAL DE SUELO.

1. Antecedentes del artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo.
2. El contenido del artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo. El deber general de información urbanística a cargo del vendedor. La obligatoriedad de hacer constar la situación urbanística de los terrenos y los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir en las actuaciones de nueva urbanización.

### I. INTRODUCCION

**1.** Para los efectos de este trabajo, vamos a aplicar la expresión «vicios urbanísticos» a aquellas circunstancias de naturaleza jurídico-urbanística en sentido estricto (aunque, eventualmente, pudieren ir aderezadas de otras jurídico-administrativas o referidas al régimen jurídico de otros sectores administrativos como el ambiental) que, concurriendo en determinado bien inmueble —finca, urbana o rústica; incluso,

construcción edificada ya—, no fueron hechas patentes en el proceso de concertación para su compraventa, y resultare que, por mor de las mismas, el comprador no pudiese obtener el fin perseguido con la adquisición que se propuso y cuyo precio satisfizo por ese motivo.

Desde esta perspectiva, la concurrencia de tales vicios urbanísticos puede —y, en muchos casos, debe— conducir a la extinción de los efectos del contrato de compraventa, bien por la sola proyección sobre el caso de preceptos generales de la contratación privada bien por la específica de preceptos singularmente pensados para la eventualidad en el Derecho Urbanístico.

<sup>1</sup> Para este trabajo ha sido imprescindible la colaboración de Miguel CORCHERO, Secretario del Consejo Asesor.

2. No es una cuestión excesivamente tratada en la doctrina, pero, ocasionalmente, ya sí en la jurisprudencia.

Por ello, y porque en el contexto temporal en que nos hallamos se revela como una cuestión enjundiosa, prolífica y de actualidad plena, al poder desembocar en más de un caso en la resolución de los gordianos nudos en que se enredaron solas —o en compañía de terceros— muchas de las compañías —y, en el sentido más amplio, operadores— del sector en los felices años de la frivolidad (en el paroxismo del urbanismo menos racional y menos sostenible conocido en el Mundo Occidental<sup>2</sup>), entiendo

que no es ocioso ni superfluo el desarrollar unas breves reflexiones al respecto.

*se puede insinuar —siquiera— la muerte de nuestro modelo urbanístico cuando su éxito y salud pletórica a la vista están?».*

Sin embargo, mi opinión era inamovible, e incluso cité algún ejemplo concreto del modo de hacer urbanismo que, en mi opinión, ni nunca debió aceptarse, ni, desde luego, hacia el futuro, nunca más debería resultar ni resultaría admisible: lo que llamé el supersónico e hipertrofiado desarrollo de Seseña (Toledo) estaba a la cabeza. Hoy, en realidad sólo hace unas semanas cuando se escribe esto —pero tres años y medio después de que se hubiera escrito aquello otro—, la Intervención General del Estado y el Tribunal de Cuentas, cada uno desde su respectiva perspectiva de enjuiciamiento, acaban de hacer públicas también sus consideraciones sobre el mismo caso, y, por decirlo simplificadoamente, acaban de compartir lo que anticipé —desde mi propia perspectiva— entonces....

El segundo de esos dos trabajos de 2007 se publicó poco después: «La corrupción urbanística (española y globalizada) en el Congreso Internacional de Río sobre Ética y Buen Gobierno», *Diario LA LEY*, N.º 6709, 9 de mayo de 2007, págs. 1-5. En él hablé ya explícita y largamente de las frivolidades que habían caracterizado todo un período, y de algunas medidas a potenciar si se quería dar paso con cimiento firme a un modelo urbanístico distinto... Tres años y medio después, hoy, nadie duda (no puede dudar, ante la contundencia de los hechos que se van conociendo, y faltan bastantes por conocerse...) de que —al menos durante varios años cruciales— *la frivolidad* caracterizó la actividad de todo el sector (entendido en un sentido muy amplio, comprensivo de entidades de financiación hasta operadores o intervinientes de las diversas fases del proceso económico concernido) de modo lacerante (para el sentir de los impotentes espectadores y más tarde pagadores —en sentido estricto— de muchas consecuencias de tanta frivolidad: he ahí, por ejemplo, los miles de millones de euros derivados desde la Hacienda Pública —sostenida por los tributos de los ciudadanos— hacia entidades que precisaban ser «salvadas» de las consecuencias de lo por ellas mismas provocado).

<sup>2</sup> En 2007, bastante antes de que comenzara formalmente lo que primero sólo empezó a aceptarse bajo la denominación técnica de *desaceleración* económica (luego, *crisis*; más tarde, *recesión*; a continuación, *preámbulo de la Grandísima Depresión* que había de ser conjurada, etc.), y, naturalmente, por lo tanto, mucho antes también de que la llamada «burbuja inmobiliaria» *pinchara*, publiqué dos artículos que tenían mucho de revisión crítica de la actividad urbanística en el período inmediatamente precedente.

El primero me lo había encargado la *Revista de Estudios Locales*, con ocasión del décimo aniversario de su actual etapa editorial, y, con ese encargo, consecuentemente, se me había servido en bandeja —como se dice coloquialmente— la oportunidad para reflexionar sobre el balance de dicha década en materia de urbanismo: «Urbanismo español 1997-2007: la década agónica», *Revista de Estudios Locales*, Consejo General de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local, N.º 100, abril de 2007, págs. 22-30.

Para sorpresa de muchos de los que generosamente me obsequiaron con una porción de su tiempo para ojear aquel artículo —e incluso para pasmo de algunos de ellos—, desde el propio título del trabajo quise hacer explícita mi sentencia de que, más allá de los balances coyunturales de empresas y de empresarios concretos, la década 1997-2007 era una *década de agonía* para el urbanismo español tal como éste se había venido entendiendo en los tiempos inmediatamente precedentes. Obviamente, la agonia suele preceder a la muerte, y esto hizo a algún mordaz crítico carcajearse: «¿cómo

## II. EXTINCIÓN (Y RETROACCIÓN) DE LOS EFECTOS DE LAS COMPRAVENTAS POR LA PROYECCIÓN DE PRECEPTOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN PRIVADA

1. El contrato de compraventa, como cualesquiera otros contratos, precisa de que concurren los requisitos esenciales de éstos: consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca (art. 1261 Código Civil).

Pues bien, pensemos en casos como los aludidos en el epígrafe anterior, en los que no se avisó con la diligencia debida por el vendedor al comprador de la concurrencia de circunstancias que, de ser plenamente conocidas por éste, razonablemente habrían conducido a desistir de concertar la operación: se transmite una finca agrícola con una superficie escriturada superior a la real, resultando que ésta la hace de imposible utilización para la explotación agrícola; se vende otra similar de secano siendo patente la convicción del comprador de que podría transformarse en finca de regadío, dándose la realidad de que no era factible ya al tiempo de la adquisición; se enajena un terreno como «solar», incluso así escriturado, sin reunir tal condición en sentido propio jurídico-urbanístico, deviniendo imposible la utilización inmediata del mismo para fines industriales por el comprador; se compra otro terreno urbano aparentemente edificable sin que el vendedor haya advertido que ha sido destinada a vial en un sobrevenido planeamiento; o se enajenan unos terrenos —de suelo rústico, incluso en gran parte protegido— a precio fabuloso por la circunstancia que se aduce e incluso enfatiza de que «hay un convenio con el Ayuntamiento para convertirlo todo en suelo urbanizable apto para la construcción de miles de viviendas, junto a un jugoso campo de golf», sin advertir que tal convenio no ha tenido tramitación alguna, ni se ha presentado siquiera propuesta de planeamiento aparejada al mismo, etc., etc., requisitos imprescindibles para que tales expectativas pudieran tener alguna verosimilitud incluso como simples expectativas...

Todos esos son casos reales: han sucedido; de muchos, hay ya sentencias; de otros, las habrá; y hay algunos similares de los que aún ni

se ha promovido el procedimiento, pero que, promovidos, darán lugar también a sentencias en las que, presumiblemente, se acogerá la doctrina jurisprudencial que enseguida se va a repasar.

2. Consecuentemente, en ese tipo de casos se puede afirmar que —desde la perspectiva iusprivatista arriba referenciada— el comprador se ha visto impelido a padecer un error sobre la sustancia de la cosa y sobre las condiciones de la misma, siendo como eran estos elementos claves en la motivación de la celebración del contrato, dado que el bien objeto de transmisión se ha pretendido adquirir con la finalidad de incorporarla a la actividad empresarial co-



respondiente a aquél, esto es, en unos casos —como los últimos arriba enumerados— a la promoción inmobiliaria, mediante su participación en el proceso de transformación urbana y ulterior edificación; en otros, al aprovechamiento agrario; y esas finalidades no pueden llegar a lograrse.

En este sentido, en esta tipología de supuestos, a los compradores se les ha aportado información errónea, que incluso ocasionalmente ha sido incorporada al respectivo contrato, orientándoles a la creencia de que existían condiciones favorables suficientes para alcanzar el fin pretendido por aquéllos: un convenio urbanístico eficaz que permitía el futuro desarrollo urbanístico del ámbito y el inicio de la tramitación de la modificación de planeamiento habilitante de aquél, en el último ejemplo que arriba se describía...

3. Este *modus operandi* en el proceso de formación de la voluntad contractual, mediante la defectuosa colaboración del vendedor en orden a la propia del comprador (y, en particular, su proyección en el contrato —que supone, en la perspectiva jurídico—urbanística estricta, un incumplimiento del artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, sobre lo que más adelante se volverá en profundidad) es suficiente para identificar que se ha sometido así al comprador a un error que genera el vicio de consentimiento, con las consecuentes repercusiones anulatorias.

**E**l error, para que invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo

4. Naturalmente, la evidencia de esta circunstancia se hace más intensa en supuestos —no infrecuentes en los periclitados tiempos del frenesí negociador, cuando se recurría a la reproducción de fórmulas estereotipadas no suficientemente calibradas en sus consecuencias— en que los contratos recogen cláusulas donde se refuerza la trascendencia de la causa del comprador, el contenido de la voluntad negocial de la parte compradora; donde se enfatiza el carácter esencial de las declaraciones y de la situación manifestada con relación a los aspectos urbanísticos y administrativos del objeto de la transmisión.

O, incluso, cuando —como tampoco ha sido infrecuente— el contrato inclina de una forma cualificada la balanza de la buena fe negocial imponiendo un reforzamiento a la obligación de veracidad de la información aportada por el vendedor, de modo que, por una parte las manifestaciones del mismo vienen a cualificarse como «elementos de naturaleza esencial para la celebración por la compradora de esta escritura y para la formación de su voluntad negocial», según un párrafo recurrente de múltiples escrituras del período, mientras que, por otra parte, y en paralelo, se asegura en la cláusula correspondiente que esa información es veraz, correcta, completa y que refleja fielmente la

situación de la finca (o cuota indivisa de ella) eventualmente adquirida.

Por esa vía, se ha inducido claramente al error en el consentimiento de los compradores, al ser defectuosa (por incompleta, o —directamente— falsa) la información aportada por los vendedores y, normalmente, por sus «asesores técnicos» (útiles a éstos para reforzar la apariencia de autenticidad ante aquéllos), lo cual ha hecho pagar por los bienes así adquiridos precios que representan importes muy superiores a los de los reales precios de mercado de aquéllos, atendidas todas las circunstancias auténticas y ciertas en presencia: éstas no permiten el desarrollo urbanístico de los terrenos adquiridos en los términos que la compradora había manifestado en las negociaciones y en la propia escritura; una nueva determinación del planeamiento imposibilita la edificación en el solar adquirido; la superficie real de la finca no es apta para su dedicación a la explotación agraria, o, concretamente, para su transformación en finca de regadío, etc., etc. El error, en definitiva, atañe a las cualidades del bien transmitido a los efectos de su futura explotación en el ámbito que le fuere más propio.

El art. 1266 del CC se refiere al error, el cual, para que invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo. Pues bien, hemos visto cómo, en la tipología de los casos ejemplificados, el error recae en las condiciones que motivan la adquisición por el comprador; hemos visto que el error se da en los elementos esenciales del contrato y de las características de la finca que se transmite; y finalmente hemos visto cómo el error viene inducido por una falta de, al menos, exactitud técnico-jurídica, cuando no por una deliberada falta de veracidad de la información dada tanto por vendedores como por los «asesores» de que se suelen rodear en operaciones del tipo descrito, y especialmente en las de mayor envergadura económica (a más altas cifras en juego, más sonoridad de los nombres de las firmas implicadas en dichas tareas de asesoramiento cuya complicidad se ha reclutado), y todo ello aderezado por el —paradójico— añadido habitual de haber elevado contractualmente al rango de esencial dentro del contrato la veracidad de las manifestaciones de la parte vendedora...

5. A esas conclusiones ha de llegarse forzosamente, a la vista de la jurisprudencia más rigurosa pronunciada en torno a la cuestión abordada.

Así, la STS de 14 de febrero de 2000 (RJ 2000, 824) considera que existió error como vicio del consentimiento, sobre las cualidades esenciales de la cosa, en un supuesto de venta de parcela con una superficie que impedía tanto su destino agrícola como urbanístico. La mentada sentencia partía de las consideraciones siguientes:

*«Tiene muy presente la realidad de una menor superficie que la escriturada para la parcela vendida, lo que la hace legalmente de imposible utilización para el fin exclusivo de explotación agrícola que le asigna el recurrente, pues no alcanza la de la unidad mínima de cultivo que rige en la zona, lo que va a imposibilitar la elevación a escritura pública del contrato privado de venta como se estipula en su condición 3.ª haciendo, incluso, condicionamientos a niveles generales que no se explican y a valores proporcionales, desde no se sabe qué, a dicho olivar o, alternativamente, a un extraño “dentro de lo global”, introduciendo raras pluralidades. También tiene en cuenta la Audiencia la aún mayor exigencia de superficie a los fines urbanísticos que, en éste como en el supuesto anterior, pugnan con las previsiones respectivas de los arts. 259 y 45 del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485) sobre lo mismo de la anterior Ley de 9 de abril de 1976 (RCL 1976, 1192) y de la de 25 de julio de 1990 (RCL 1990, 1550, 1666 y 2611). La presentación del objeto del contrato a sus compradores con unas calidades que terminan resultando de imposible materialización en cualquiera de los dos fines que se dicen, opuestamente por uno y otro litigantes, más la fijación y aceptación de un precio desmesurado para el destino agrícola que el recurrente dice motivador del contrato —el informe pericial es minucioso en superficie, en valores y en equivalencia de producción y precios— lleva a la Audiencia a concluir que la culminación de ese contrato sólo puede responder, en el concurso de voluntades, cuando menos, a error del*

*comprador sobre las calidades de todo género que constituyen el propio objeto del contrato, desacordes absolutamente con la realidad por él buscada que por ello pasa a constituir la condicionante que no se satisface con lo vendido. La situación así creada, en este caso para el comprador, lleva a las conclusiones de nulidad que dispone la sentencia recurrida desde la apreciación que hace de las pruebas practicadas, como le corresponde, lo cual no puede ser sustituido por las deducciones que hace el recurrente en forma que no se corresponde ni al resultado de aquéllas ni al sentido que tienen las actas notariales que menciona en sustentación de los motivos que, por todo lo consignado, han de desestimarse.»*

Una situación análoga a la que sucede en este caso se produce cuando se compra una finca agrícola con el convencimiento de su destino a regadío, que resulta finalmente imposible. Así se confirma en la STS 12 de noviembre de 1996 (RJ 1996, 7919). En esta sentencia se decidía sobre la compraventa de una finca rústica. Esta finca, que era de secano, se adquirió ante la creencia de que tenía la posibilidad de ser transformada en regadío. Esta posibilidad de transformación fue la verdadera finalidad de la adquisición, al ser determinante de la aceptación de un precio desmesurado en otro caso. Resultó que la referida transformación de secano a regadío era irrealizable por ser legalmente imposible; se incurrió en un error sustancial en el consentimiento de los compradores, fomentado por el dolo causante del vendedor que conocía dicha circunstancia. De este modo se expresa el Fundamento Jurídico Quinto, en su párrafo final:

*«(...) b) En contra de lo que parece sostener el recurrente en el alegato del motivo, la sentencia recurrida no dice en momento alguno que la finca vendida fuera de regadío, sino que, tras la valoración que hace de toda la prueba practicada en el proceso, entre la que, obviamente, se encuentra también la testifical, lo que declara probado es que los compradores celebraron el contrato en la creencia de que la referida finca, que era de secano, tenía la posibilidad de ser transformada en regadío, con cuya única finalidad (que fue la determinante de que aceptaran pagar por ella el muy desmesurado precio que antes ya se dijo) decidieron adquirirla, resultando luego que dicha posibilidad no*

*existía, lo que determinó la concurrencia de un error sustancial en el consentimiento de tales compradores, fomentado también por el dolo causante del vendedor quien, conociendo dicha circunstancia desde 1987, la ocultó a aquéllos, al celebrar el contrato de 8 de noviembre de 1988.»*

En la STS de 28 de septiembre de 1996 (RJ 1996, 6820), se aplicó la doctrina sobre el error-vicio del consentimiento según el siguiente literal contenido en el párrafo final del Fundamento Jurídico Quinto:

*«Adquirido el terreno objeto de la compraventa con la finalidad de la construcción o edificación inmediata en el mismo de una nave industrial y habiendo resultado la imposibilidad de alcanzar ese fin propuesto por no reunir el inmueble la condición urbanística de solar que el vendedor le había dado tanto en la escritura pública como en los tratos anteriores habido entre las partes, durante los que el vendedor llevó al ánimo de los demandantes la creencia en la posibilidad inmediata de destinar el terreno a fines industriales llegando a comprometerse a hacer las casetas para las tomas de agua y luz necesarias para la futura construcción, compromiso que cumplió si bien contraviniendo las ordenanzas municipales que prohibían tal actuación, es correcta la apreciación por la Sala “a quo” de la existencia de un error vicio invalidante del consentimiento prestado por los recurridos al recaer sobre las condiciones esenciales de la cosa vendida, como es la de su calificación urbanística determinante de su aprovechamiento en uno u otro sentido, habiendo sido inducido tal error por la conducta del vendedor que no es necesario que sea constitutiva de dolo o culpa para que sea tenida en cuenta a estos efectos y que, en el presente caso, determina el carácter excusable del error padecido. No ha sido conculcado por la sentencia recurrida el art. 1266 del Código Civil que se invoca en el motivo por lo que éste ha de ser desestimado al igual que ha de serlo el séptimo el séptimo y último en que se alega infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el consentimiento y la causa en los contratos; el motivo contradice el resultado probatorio alcanzado por el juzgador de instancia en cuanto que los vendedores recurrentes conocían los motivos o la finalidad para la*

*cual eran adquiridos los terrenos siendo indudable la trascendencia jurídica de esa motivación determinante de la prestación del consentimiento que, aunque no pueda confundirse con la causa del contrato, tiene la entidad suficiente, en caso de que resulte frustrada, para viciar el consentimiento prestado.»*

La STS de 20 de noviembre de 2002 (RJ 2002, 10263), añade el dato de que el desequilibrio en las prestaciones —derivado de la diferencia entre el precio pagado (por las expectativas que se tienen, fundamentadas en las informaciones de los vendedores) y el precio real (por las circunstancias auténticas concurrentes)— es un elemento determinante a la hora de valorar la nulidad del contrato:

#### «QUINTO

*También acogido en la vía casacional del núm. 4.º del art. 1692 LECiv, el motivo cuarto alega que la Sentencia de instancia afirma que existió un desequilibrio en las prestaciones de ambas partes, pero la finca que se compromete a entregar los demandados, la entregan libre de cargas y la valoración que se otorga apenas difiere de la que pericialmente se atribuiría. Lógicamente, sigue diciendo el motivo, que Promagca, S.A., siempre estuvo conforme con la valoración inicial de su nave objeto de permuta, con independencia de que la prueba pericial le asignase después un valor más alto.*

*Con independencia de que el motivo pretende demostrar con su argumentación, que existió un equilibrio en las prestaciones, lo cual choca frontalmente con la razón determinante de la nulidad de frustrarse el fin del contrato por los vicios concurrentes, cual era el objetivo perseguido por la sociedad permutante al no poder edificar en el terreno permutado, el motivo hace supuesto de la cuestión. La pericia valoró el terreno en 4.287.000 pesetas, pero por estar dotado de todos los servicios, agua, luz y teléfono, así como, por las construcciones en el mismo, le otorgó un valor de 13.467.586 pesetas, cifra inferior a la nave permutada valorada en 25.819.064 pesetas y no se dio el equilibrio buscado por el error que dolosamente provocó una de las*

*partes en la otra, al afirmar que el terreno era edificable.»*

6. Se debe enfatizar ya aquí el importante papel que está llamado a desempeñar el art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo en los juicios de validez negocial ex art. 1266 CC: el incumplimiento por parte del vendedor del deber precontractual de informar de los impedimentos urbanísticos del inmueble que transmite comporta la excusabilidad del error a que dicha reticencia da lugar, debiéndose disculpar o enjuiciar con gran benignidad la posible negligencia del comprador en orden a conocer la exacta situación urbanística de la finca que adquiere. Así, la SAP La Coruña 11 octubre 1993 (ED 1993, 13777) consideró excusable el error inducido por la reticencia de los vendedores, que habían ocultado que la finca vendida no era edificable, por haber sido destinada a vial. Dice la Audiencia que no cabe alegar que tal error es imputable al comprador «cuando los vendedores tenían la obligación, derivada del art. 62.1 Ley del Suelo, vigente al otorgarse la escritura pública de venta, de advertir, en el título de la enajenación, el carácter no edificable del terreno». La STS 28 septiembre 1996 (RJ 1996, 6820) conoció de un recurso en el que se discutía el carácter excusable del error del comprador, quien había celebrado el contrato bajo el falso presupuesto de que el inmueble adquirido era un solar apto para su inmediata edificación. En la sentencia se hace hincapié en que tal error fue inducido por la conducta del vendedor, quien había dado al inmueble adquirido la condición urbanística de solar, «tanto en la escritura pública como en los tratos anteriores habidos entre las partes, durante los que el vendedor llevó al ánimo de los demandantes la creencia en la posibilidad inmediata de destinar el terreno a fines industriales llegando a comprometerse a hacer las casetas para las tomas de agua y luz necesarias para la futura construcción, compromiso que cumplió si bien contraviniendo las ordenanzas municipales que prohibían tal actuación».

Del mismo modo, la STS de 13 de febrero de 2007 (RJ 2007, 716), en su Fundamento Jurídico Quinto, establece:

*«QUINTO.- (...) En suma no puede alegarse el carácter excusable del error padecido por la parte contraria cuando es fruto de la*

*mala fe negocial de quien oculta conscientemente la inhabilidad del objeto del contrato faltando además al cumplimiento de una exigencia legalmente impuesta, como era en el caso la de hacer partícipe al comprador de las circunstancias urbanísticas del terreno y vivienda adquiridos según la exigencia del artículo 45 del TR de la Ley sobre*



*Régimen jurídico del Suelo y Ordenación Urbana (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485). La sentencia de esta Sala de 4 enero 1982 (RJ 1982, 179) ya estableció en este sentido que para valorar la inexcusabilidad del error “habrá que atender a las circunstancias de toda índole e incluso a las personales (análogamente a como lo hace el art. 1484, in fine, para los defectos de la cosa vendida), valorando las respectivas conductas según el principio de la buena fe (art. 1258), pues si el adquirente tiene el deber de informarse, el mismo principio de responsabilidad negocial le impone al enajenante el deber de informar”.*

*Por ello ha de estimarse que el consentimiento prestado por las vendedoras (demandantes) en el segundo de los referidos contratos estaba viciado de error, lo que determinaba la anulabilidad del negocio celebrado; y por ello no puede estimarse producida la infracción de los artículos 1265, 1266, 1300, 1303 y 1308 del Código Civil (LEG 1889, 27), como sostiene el motivo, en tanto que establecen la referida anulabilidad y sus consecuencias.*

*Por todo lo anterior, también ha de rechazarse este motivo.»*

### III. EFECTOS NATURALES DE LA ANULACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Como consecuencia de la estimación judicial de la concurrencia del vicio en el consentimiento del comprador por el error a que fue inducido por el proceder del vendedor, llega la anulación del contrato de compraventa, conforme a lo señalado en el artículo 1300 del Código Civil. Y, según el artículo 1303 del Código Civil, «declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes».

## **L**a anulación de los contratos concertados con los vicios descritos comporta la subsiguiente restitución de todas las prestaciones recíprocas por las partes afectadas, para recuperación de la situación anterior a la firma del contrato

Por lo tanto, la anulación de los contratos concertados con los vicios descritos comporta la subsiguiente restitución de todas las prestaciones recíprocas por las partes afectadas, para recuperación de la situación anterior a la firma del contrato, lo que lleva aparejado como consecuencia la devolución al comprador de la cantidades entregadas como precio y la restitución por aquél al vendedor en la propiedad de la finca transmitida.

Y, como quiera que el artículo 1303 CC tiene como finalidad conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidador, debe el vendedor restituir la suma recibida al tiempo de su otorgamiento, con abono del interés legal desde entonces, y a partir de la sentencia estimatoria con el interés legal incrementado en dos puntos (artículo 576 LEC), así como abonar los gastos satisfechos por los compradores para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y cancelación de deuda hipotecaria (en su caso), inscripción

y cancelación de la misma en el Registro de la Propiedad a su nombre, los gastos fiscales y tributos abonados, y el resto de los que se acrediten. Del mismo modo, deberán hacerse cargo de los gastos ocasionados como consecuencia de las escrituras y trámites notariales y registrales realizados (que junto a los intereses antes citados se han de liquidar en fase de ejecución de sentencia).

### IV. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY ESTATAL DE SUELO

#### 1. Antecedentes del artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo<sup>3</sup>

Esta norma, a su vez, tiene su precedente en el artículo 62 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril<sup>4</sup> que prescribía:

*«Artículo 62.—Uno. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.*

*Dos. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.*

*Tres. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente.*

*Cuatro. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para*

<sup>3</sup> Publicado en el *Boletín Oficial del Estado*, n.º 154, de 26 de junio de 2008.

<sup>4</sup> Publicado en el *Boletín Oficial del Estado*, n.º 144, de 16 de junio de 1976.



*resolver el contrato, en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.»*

El texto del artículo 21.2 - 3 de la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>5</sup> era el siguiente:

*«2. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:*

*a. Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.*

*b. Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.*

*c. En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.*

*3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.»*

Y, el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana<sup>6</sup>, regulaba la materia en sentido similar:

*«Artículo 45. Información urbanística y enajenación de terrenos*

*1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera*

*de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.*

*2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.*

*3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.*

*4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.*

*5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.»*

## **2. El contenido del artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo<sup>7</sup>. El deber general de información urbanística a cargo del vendedor. La obligatoriedad de hacer constar la situación urbanística de los terrenos y los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir en las actuaciones de nueva urbanización**

**1.** El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, regula en su artículo 19 la transmisión de fincas y los deberes urba-

<sup>5</sup> Publicado en el *Boletín Oficial del Estado*, n.º 89, de 14 de abril de 1998.

<sup>6</sup> Publicado en el *Boletín Oficial del Estado*, n.º 156, de 30 de junio de 1992.

<sup>7</sup> Publicado en el *Boletín Oficial del Estado*, n.º 154, de 26 de junio de 2008.

nísticos. Los apartados 2 y 3 de este artículo tienen el siguiente literal:

«2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.»

Y, el artículo 14. 1 del mismo texto legal preceptúa:

**«Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.**

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a. Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b. Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.»

2. Es preciso indicar que esta norma, de carácter civil, aunque «oculta» en una ley de carácter urbanístico, no supone una especial novedad en nuestro ordenamiento, que, como hemos visto, tradicionalmente ha recogido textos similares. No obstante, la novedad es la determinación del plazo de cuatro años para instar la rescisión, equiparándolo así al plazo general de las acciones rescisorias del Código Civil, frente al plazo de un año que establecían las leyes del Suelo anteriores.

Antes se ha hecho mención a la relación de esta obligación de información urbanística en

el título con la generación del error en el consentimiento. No obstante, la rescisión puede tener virtualidad de forma autónoma en el caso de no entenderse aplicable la anulación antes instada.

La norma establece la obligación de recoger en el título transmisivo la información de la situación urbanística de los terrenos, lo que supone una particularidad relevante buscada por el legislador, dado que en nuestro Derecho de Obligaciones no existe un deber general de información precontractual. Como consecuencia de ello, la falta de esa información urbanística, o la prestación de una información incorrecta, supone un ilícito civil del que se deduce una responsabilidad de carácter objetivo imputada legalmente al vendedor. Tal y como ha indicado la mejor doctrina científica, este artículo impone un deber de información precontractual de los vínculos urbanísticos al vendedor, haciendo recaer sobre él el riesgo de un defectuoso conocimiento de los mismos, por ser más fácil el conocimiento a él por su mayor proximidad con la finca. La justificación se complementa con el hecho de que el contrato así realizado tiene una tara objetiva, al no ofrecer la nota de reciprocidad de intereses propia del contrato oneroso.

**3.** Sobre la interpretación del artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, o de sus precedentes antes citados, hay numerosas muestras en la jurisprudencia que consolidan una doctrina claramente mayoritaria. Así, el Fundamento Jurídico Tercero de la STS de 13 de febrero de 2007 (RJ 2007, 716) establece:

«TERCERO

*El primero de los motivos del recurso se formula al amparo del artículo 1692-4.º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil (LEG 1881, 1) por considerar infringida la regla hermenéutica establecida en el apartado primero del artículo 3 del Código Civil (LEG 1889, 27), que se estima violada por inaplicación, en relación con el artículo 45, apartado primero, del Real Decreto Legislativo 1/92 (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.*

*Se sostiene por la parte recurrente que la sentencia impugnada ha realizado una interpretación literal y excesivamente rigoris-*

*ta de la norma contenida en el artículo 45, párrafo primero, del Real Decreto 1/92, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Sólo desde una perspectiva puramente dialéctica puede justificarse la formulación del motivo, ya que el artículo 3 del Código Civil establece como preferente para la interpretación de las normas el elemento gramatical al señalar, en su apartado 1, que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras” y la Audiencia se ha ajustado exactamente a dicho mandato al interpretar el artículo 45 del TR de la Ley sobre el*

**L** a norma establece la obligación de recoger en el título transmisivo la información de la situación urbanística de los terrenos, lo que supone una particularidad relevante buscada por el legislador, dado que en nuestro Derecho de Obligaciones no existe un deber general de información precontractual

*Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que, en su apartado 1, dispone que “el que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación” y, en su apartado 4, que “la infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado”.*

*Ha quedado acreditado que el demandado, conocedor de la ilegalidad de la edificación levantada sobre el terreno vendido —que él mismo calificó de vivienda-chalet al redactar el contrato— procedió a su venta sin advertencia alguna a la compradora que, además, sin duda, confiaba en la condición del demandado de apoderado de una empresa inmobiliaria; por lo que, en primer lugar, la aplicación al caso del artículo citado —con la facultad de “rescisión” que establece para la parte com-*

*pradora— resulta clara en cuanto el empleo del adverbio “expresamente” disipa cualquier duda sobre la posibilidad de una información llevada a cabo en forma tácita —como sostiene el recurrente que ha de entenderse efectuada— y, en segundo lugar, carece de sentido la apelación del demandado al hecho de que la aplicación de dicha norma “daría lugar a una enorme inseguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, no conformado mayoritariamente por personas doctas en derecho urbanístico ni familiarizadas con los términos que el legislador utiliza al crear las normas jurídicas que le son de aplicación”, como afirma textualmente al desarrollar el motivo, pues tal condición sería predicable de la compradora pero no del vendedor como*

*profesional que era en la intermediación inmobiliaria.*

*En consecuencia, el motivo ha de ser desestimado.»*

Cristaliza así, en definitiva, una modalidad de rescisión por lesión ya prevista especialmente en la ley (art. 1291.5.ª CC), pues la presencia en el terreno vendido de circunstancias urbanísticas obstativas (para la finalidad razonablemente perseguida por el adquirente, dadas la naturaleza de su actividad y/o las propias manifestaciones plasmadas en el contrato) no precisadas por el comprador en el título provoca la quiebra inicial del sinalagma y la ruptura de la equivalencia de las prestaciones, con el consiguiente perjuicio económico del comprador.