

Aspectos civiles de la nueva Ley del Suelo

JOSÉ MANUEL RUIZ-RICO RUIZ
Catedrático de Derecho Civil. Abogado

BELÉN CASADO CASADO
Doctora en Derecho

SUMARIO

- A) LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.
- B) EL DERECHO DE SUPERFICIE Y SU NUEVA REGULACIÓN.
- C) LA TRANSMISIÓN DE FINCAS Y LA NUEVA REGULACIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL DE RESCISIÓN CONTRACTUAL POR OMISIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN LAS ENAJENACIONES DE TERRENOS (ART. 18 LS).
- D) OTROS ASPECTOS CONTRACTUALES DE LA LEY DEL SUELO:
 - 1. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.
 - 2. CONVENIOS URBANÍSTICOS Y SU RELEVANCIA CIVIL.
 - 3. ACCIONES REALES O POSESORIAS, Y ACCIONES DE NULIDAD CONTRACTUAL TRAS LA NUEVA LEY DEL SUELO.
 - 4. VALOR CIVIL DE LA DISTINCIÓN ENTRE SUELO URBANIZADO Y SUELO RURAL.
 - 5. UNIDADES MÍNIMAS Y EFICACIA CIVIL.
 - 6. ENTIDADES URBANÍSTICAS DE COLABORACIÓN Y SUS REPERCUSIONES CIVILES.
 - 7. LAS CONSECUENCIAS DE LA ANULACIÓN DE LICENCIAS POR HABERSE OTORGADO EN CONTRA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.
- E) LA NUEVA FORMA DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y SU INFLUENCIA CIVIL.
- F) REPERCUSIONES DE LA NUEVA LEY DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Nuestra preocupación e interés en este trabajo se centra en analizar las repercusiones de la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (en adelante, LS) en el ámbito civil, esto es, en las relaciones entre particulares, o entre particulares y la Administración, cuando ésta actúe como un sujeto privado más.

¿Hasta qué punto una Ley del Suelo estatal, de marcado contenido jurídico-público, puede tener incidencia en las relaciones privadas?

En principio, una respuesta sencilla sería decir que los jueces y Tribunales civiles no quedan vinculados por una legislación sectorial como la urbanística, y por tanto, el asunto quedaría zanjado con una rotunda respuesta negativa.

Sin embargo, la cuestión no es tan fácil, y existen factores que contribuyen a hacernos esa pregunta:

1. En primer lugar, es cada vez mayor la influencia de lo urbanístico en lo civil, para resolver conflictos entre particulares (o entre éstos y la Administración cuando actúa como un particular más). Términos y figuras como los de licencias de obras, licencia de primera ocupación, silencio administrativo, construcciones ilegales (por infringir la normativa urbanística), aprovechamientos urbanísticos, etc., son cada vez más habituales en las resoluciones judiciales civiles. No obstante, debe advertirse que se utilizan normalmente como criterios que, confrontados con los principios, reglas y criterios hermenéuticos propios del Derecho Civil, contribuyen a dar las soluciones jurídicas adecuadas; pero nunca o casi nunca determinan la respuesta del juez civil por sí solas, al menos de momento.

2. Las normas contenidas en la nueva LS se dictan, en parte, en ejercicio de la competencia estatal en materia de Derecho Civil. Justamente por ello, la Ley ha recogido algunos temas tradicionalmente considerados como *civiles*, dándoles nueva regulación (ahora nos referimos a ellos). Como advertencia también, cabe señalar que tras la escasa competencia asignada al Estado para regular las cuestiones urbanísticas, es posible pensar que este tema de la «competencia civil» como competencia estatal puede haber sido utilizado como una suerte de subterfugio para dar entrada a una mayor intervención estatal en materia urbanística, sin demasiados riesgos de «inconstitucionalidad», lo cual no sería posible mediante otros títulos competenciales.

3. La jurisprudencia civil suele atribuir a las determinaciones urbanísticas contenidas en los Planes la consideración de *hechos*, y no necesariamente de *normas*. Sin embargo, ésta es una cuestión dudosa, que está cambiando en la jurisprudencia, y que puede llevar en la práctica judicial a una conexión entre lo civil y lo administrativo, en cuanto a integrar con las reglas urbanísticas los márgenes de discrecionalidad que juegan en conceptos típicamente civiles (diligencia, error excusable, incumplimiento, mora, imposibilidad sobrevenida, etc...).

Procedamos ya al examen de las principales figuras civiles afectadas por la nueva Ley del Suelo. Éstas serían las siguientes:

A) LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Por lo pronto, antes de entrar en las novedades introducidas en este tema, conviene recordar cuál es la naturaleza jurídica de las Declaraciones de Obra Nueva (o de la DON y División Horizontal, dado que ambas suelen ir juntas en la práctica).

La Declaración de ON no es un negocio adquisitivo o transmisivo del dominio (a menos que vaya acompañada dicha declaración de un acto jurídico de esta naturaleza). La DON consiste simplemente en un acto jurídico mediante el cual se pretende como fin último la inscripción registral de la nueva construcción, a través de la manifestación —en las formas que prevé la Ley y el Reglamento Hipotecario— del cambio material producido en el inmueble. Esa manifestación proviene del titular registral (propietario actual) y es un acto unilateral, aunque a veces participen en el mismo terceras personas (v.gr., el arquitecto o contratista de la obra).

Una vez inscrita, se produce el efecto de que el Registro pasa a presumir de propiedad del titular inscrito todo lo que el mismo declara como situado dentro de la finca registral. Si se construye un edificio y además se constituye en régimen de propiedad horizontal, se presumirá que el suelo (la totalidad del mismo, si no ha habido segregación) pasa a convertirse en elemento común. Pero cabe recordar que el Registro no da fe de datos o elementos materiales, por lo que, si no está realmente construido el edificio o edificios, no cabe extender a ellos la presunción de veracidad de lo inscrito (art. 38 LH). No hay problema para inscribir una DON si aún no se ha comenzado siquiera las obras de construcción (e incluso es válida aunque nunca se realicen).

Si además de la Obra Nueva, la Declaración incluye la División Horizontal, aquí ya sí que nos hallamos ante un acto que exige una materialidad, dado que la Ley Hipotecaria exige que las obras estén al menos comenzadas (aunque, como es sabido, existe una gran flexibilidad a la hora de su interpretación). Esta Declaración de División Horizontal constituye normalmente la base previa para un efecto dispositivo subsiguiente: la adquisición de los distintos elementos privativos por sus compradores, y la constitución real del régimen de Propiedad Horizontal, tras la primera de las ventas y la subsiguiente existencia de al menos dos propietarios del conjunto.

Dicho lo anterior, veamos ahora qué dice la nueva LS sobre la Declaración de Obra Nueva en su artículo 19.

Por lo pronto, de lo único que trata la LS en dicho artículo es la Declaración de Obra Nueva, y nada más, sin referirse a la Escritura o Declaración de División Horizontal.

La relevancia civil de esta nueva regulación sigue siendo escasa, a nuestro juicio: nunca antes, ni ahora, el otorgamiento de esta Declaración o manifestación ante Notario resulta precisa para que civilmente exista la edificación, la cual es un mero hecho, acreditable por los medios probatorios establecidos en la ley (lo cual puede ser relevante, por ejemplo, en casos de accesión normal o de accesión invertida, o de conflictos jurídicos sobre mejoras entre poseedor y propietario, entre otros).

El artículo 19 LS creemos que es, por tanto, una norma dirigida más a Notarios y Registradores de la Propiedad que a particulares.

No se nos dice si esta norma deroga o no a la correlativa de la Ley Hipotecaria. Aunque una primera lectura pudiera llevarnos a la respuesta afirmativa, dados los términos tajantes de la norma y la relevancia desde el punto de vista del orden público urbanístico, entendemos que no debe ser así. A nuestro juicio, no existe una voluntad clara ni patente del legislador de suprimir las otras modalidades de acceso de las obras nuevas al Registro, previstas en el artículo 208 LH y el artículo 308 RH. Más bien ha pretendido establecer una serie de condiciones básicas imprescindibles para su entrada en el Registro, pero sin un alcance mayor.

Este artículo 19 LS debe tener carácter de norma *estatal*, por ser las normas sobre registros e instrumentos públicos de competencia del Estado, *en todo caso*, según el artículo 149.1.8.º de la Constitución. Ello tiene importancia, ya que supondría la imposibilidad de las CC.AA. de establecer condiciones más duras o gravosas a la hora de llevar al Registro estas declaraciones de obra nueva. De hecho, si algunas leyes autonómicas ordenasen —como efectivamente lo hacen algunas— que para que sea factible la inscripción de la obra nueva (o para la disposición sobre las viviendas en régimen de Propiedad Horizontal), son precisos otros requisitos adicionales, como licencias o autorizaciones, o controles diversos, puede ser bastante dudoso civilmente que se pueda declarar como nulo de pleno derecho tal acto (o el contrato de compraventa o de otro tipo que las infrinja), si le falta este requisito. Desde nuestro punto de vista, la sanción en tales casos sería únicamente administrativa, sin trascendencia civil.

Con carácter general, debe tenerse en cuenta que los contratos son válidos cuando concurren consentimiento, objeto y causa. Y además que la adquisición de los derechos reales (de propiedad, sobre todo, pero también de casi todos los demás derechos reales) se produce siempre al margen y con independencia de los registros y los actos notariales.

En este sentido, debe calificarse también como civilmente irrelevante la inclusión en el artículo 19.1 LS de la *aprobación del acto de conformidad con la legislación urbanística y territorial aplicable*: no por eso queda impedida la adquisición del derecho de propiedad sobre el edificio, ni anulado el contrato transmisivo. Desde nuestro punto de vista, la norma sólo contiene un

mandato dirigido a Notarios y Registradores, quienes podrían ser en su caso responsables (responsabilidad civil) si infringen esas exigencias legales o reglamentarias. Pero desde la perspectiva civil, si la construcción la hace o la encarga el propietario del suelo (como es lo habitual en la inmensa mayoría de los casos), la propiedad de lo construido la va adquiriendo automáticamente, y de forma sucesiva, por accesión, sin ninguna exigencia legal más.

Sí es verdaderamente novedoso el deber de incluir y aportar a la Escritura de Obra Nueva, no sólo la Licencia de Obras municipal, sino también *la autorización o licencia derivada del planeamiento territorial* (los ya famosos Planes de Ordenación Territorial o POT). La ley los sitúa *al mismo nivel* que las autorizaciones municipales a los efectos de hacer viable la inscripción de las DON. Se trata, como es obvio, de un importante medio de control adicional frente a construcciones ilegales, cuando exista Licencia del Ayuntamiento, pero se pueda estar infringiendo los mandatos y límites a nivel territorial o supramunicipal. Se desconoce de momento quién y de qué modo se otorgarán esas autorizaciones, y si las mismas se simultanearán con la Licencia de obras municipal, en cuanto no se podrá otorgar ésta sin aquélla.

Por otro lado, otra de las particularidades de la nueva regulación de la DON es que se habla de la concesión de Licencia, directamente *o por silencio administrativo*. Se trata de una enmienda introducida en el Senado, que trata de dar respuesta a estas posibles situaciones, cada vez más habituales, de silencio administrativo.

La aclaración, con ser aceptable, no era seguramente necesaria, y entendemos que no aporta nada o casi nada a este tipo de acto jurídico. Su relevancia será efectiva, si las Administraciones municipales acaban cumpliendo —lo que hasta ahora no siempre hacen, creando por ello una gran inseguridad jurídica— su deber de emitir certificados de silencio administrativo, nada más cumplirse los plazos legales sin haberse pronunciado sobre la licencia pedida.

De todos modos, el Decreto 1093/1997, regulador de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario de inscripción de actos de naturaleza urbanística (art. 46) ya establecía las distintas alternativas para inscribir la obra nueva, en caso de que la Administración no emitiera el certificado de silencio administrativo. La LS parece elevar a categoría de norma legal lo que antes era una disposición reglamentaria, pero sin mayor trascendencia teórica ni práctica.

A lo sumo, podría pensarse que el sentido de esta alusión al *silencio administrativo* esté en facilitar el acceso al Registro de la Propiedad de construcciones contrarias a la legalidad urbanística, en donde con anterioridad se planteaba la posibilidad de su legalización con el transcurso del plazo de cuatro años de prescripción para la adopción de medidas urbanísticas sancionadoras. Hoy parece que no habría que esperar todo ese tiempo, bastando para ello la obtención del certificado de silencio administrativo (o las alter-

nativas del Decreto de 1997, que deben entenderse subsistentes). Pero tampoco es seguro que esa sea la finalidad de la inclusión en la Ley de esa referencia.

Finalmente, cabe hacer una aclaración de bastante relevancia. El artículo 19.1 exige que, para autorizar obras nuevas *terminadas*, además de la Licencia Administrativa (de obras) y la certificación del técnico competente, se aporte *la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios*. Esta expresión, que a algunos pudieran hacer pensar en la necesidad de aportar también la Licencia de Primera Ocupación, entendemos que se refiere a otra cosa: en concreto, a lo exigido por la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, esto es, la aportación del seguro decenal exigido por el artículo 20 LOE, primordialmente. En ningún caso, a la citada Licencia de Primera ocupación, entre otros motivos, porque, de haberse querido así, se hubiera dicho de forma expresa y tajante, al ser éste un aspecto fundamental para su efectividad.

B) EL DERECHO DE SUPERFICIE Y SU NUEVA REGULACIÓN

Ésta es una de las novedades relevantes desde el punto de vista civil de la LS. Se ha introducido una regulación en principio distinta de la preexistente.

Los artículos 35 y 36 LS se refieren al derecho de superficie. El legislador demuestra un gran interés por fomentar esta figura, como alternativa a la propiedad y al alquiler. Sin embargo, no albergamos muchas esperanzas de que de verdad vaya a generalizarse en la práctica. Sobre todo por su coste económico, que será muy próximo o idéntico al de la propiedad (recuérdese que incluso la disyuntiva propiedad-alquiler se ha resuelto casi siempre por la primera en nuestro país, por el alto coste de los alquileres, al menos hasta ahora).

En primer lugar, lo relevante es que la regulación introducida debe considerarse como *de alcance general, y no limitada a los derechos de este tipo creados por la Administración Municipal* en aplicación del planeamiento urbanístico, a diferencia de lo regulado en el antiguo artículo 287 TRLS de 1992, que se refería primordialmente al derecho de superficie que podían crear los entes locales y las personas jurídicas públicas. Así pues, *cualquier particular que pretenda crear un derecho de superficie, al margen incluso del planeamiento urbanístico*, debe saber que *ha de cumplir los mandatos legales incluidos allí*.

No queda claro del todo si la normativa reguladora es imperativa, o si los particulares pueden alterarla. El artículo 35.4 parece querer pronunciarse por la imperatividad, pero la remisión final al *título constitutivo del derecho* supone una clara manifestación a favor de la libre regulación por las partes.

No obstante, entendemos que existen aspectos en cierto modo *imperativos* (con matices): en concreto, lo parece el apartado 2 del artículo 35 LS, en el sentido de que, si se pretende efectivamente crear un derecho de superficie (y no otro derecho o carga real diferente), debe inscribirse en el Registro con carácter constitutivo, y en ningún caso podrá exceder de noventa y nueve años de vigencia.

De todos modos, ello no disipa la duda acerca de qué valor jurídico tendría tras la LS un *derecho real* (con el nombre de superficie u otro) que no cumpliera estas especificaciones (inscripción registral constitutiva y duración inferior a noventa y nueve años). No estamos seguros de que no pudiera funcionar como cualquier otro derecho real (cuestión distinta sería su inscribibilidad, en aplicación del principio de determinación o especialidad hipotecaria, que lo dificultaría).

En suma, creemos que, por ejemplo, un derecho de superficie que sea perpetuo (como hasta ahora se ha venido admitiendo por la doctrina), no está prohibido: la LS no ha venido a derogar o impedir la posibilidad de «derechos reales» que afecten de forma permanente el suelo a favor de tercero, esto es, que permitan la separación indefinida de suelo y vuelo entre dos titulares. Piénsese, si no, en la posibilidad de censo enfiteútico. Aunque quizá debería preverse en su título constitutivo una posibilidad o facultad de redención por analogía con los censos.

Como hemos visto, la nueva regulación opta ya de manera abierta, frente a las vacilaciones y dudas derivadas de la antigua normativa, por un derecho de superficie de *inscripción registral constitutiva*. Esta es una tendencia de los últimos años en el ámbito inmobiliario, cuya razón de ser resulta discutible.

Parece, en principio, lógico que un derecho cuyo contenido consiste en disponer de la *facultad de edificar* (si aún no se ha hecho, como será lo habitual), conste en el Registro, ya que la posesión material de este derecho, *mientras no se construye*, no gozaría de apariencia posesoria propia, es decir, sería una apariencia de poseedor incolora o sin cualificación, aunque equiparable o asimilable a la de un usufructuario o un arrendatario. Ello generaría inseguridad jurídica y podría dificultar el posible ejercicio de acciones reales frente a terceros.

Sin embargo, frente a este posible planteamiento, no creemos que fuera un problema grave el que no se pudiese identificar el tipo de posesión propia del superficiario. En realidad, lo mismo podría decirse del usufructuario o del censalista, por ejemplo. De hecho, además, en todos estos años, el derecho de superficie ha sido un derecho real que no ha precisado de la inscripción registral para nacer, y no se han planteado graves problemas por ello. Al respecto, cabe citar la reciente SSTS de 26 de noviembre de 2002 (R. 9935), la cual, siguiendo una línea clásica de nuestro Alto Tribunal, sigue mante-

niendo la innecesariedad de la inscripción para la vigencia de un derecho de superficie.

Da la impresión de que el legislador se ha inclinado por la inscripción registral constitutiva *pensando básicamente en los derechos de superficie creados por la Administración*, como modo de introducir mayores controles y mayor seguridad en su constitución, cuando se ve afectado el terreno de propiedad pública, sea o no de dominio público. Pero no parece una razón convincente para su generalización.

Es más, en cuanto a los modos de constitución (onerosa y gratuita), parece claro que está pensando en derechos concedidos por la Administración. Esa posibilidad de constitución gratuita entendemos que está relacionada con la construcción de VPO o vivienda protegida, en donde puede ser útil, como instrumento de una concreta política de vivienda, el ceder terrenos gratuitamente, no en propiedad, sino para constituir un derecho de superficie, y que en ese terreno una empresa pueda edificar viviendas, a menor coste que si fuera en propiedad, para su destino a rentas bajas.

En cuanto a la duración, se unifican todos los derechos de superficie en el plazo máximo de noventa y nueve años.

Por otro lado, no tiene ya mucho sentido la remisión que se hace en el artículo 35.4 LS a la legislación civil, como regulación supletoria, ya que la misma nunca ha tratado de forma abierta este derecho, y esa remisión sólo crea confusión, máxime habida cuenta el carácter de constitución registral con que se ha configurado este derecho.

Junto a lo anterior, llama la atención, en comparación con la normativa derogada de 1992, el que hayan desaparecido las referencias a la posibilidad de pactar por las partes el que el superficiario se quede, al finalizar el plazo, con parte del edificio construido. No creemos, sin embargo, que esa omisión llegue hasta el punto de interpretar como imperativa una prohibición (tácita) de quedarse el superficiario con parte del edificio al expirar el derecho. La remisión al *título constitutivo* del artículo 35.4 LS permite entender lícita la posibilidad de pacto al respecto, pero, eso sí, parece que habría que establecerlo de manera explícita.

En cambio, se hace especial hincapié en la Ley justamente en lo contrario, esto es, se introducen novedades específicas en cuanto a la transmisibilidad y gravamen del derecho de superficie, pudiendo incluirse cláusulas con *derecho de tanteo y retracto* a favor del propietario del suelo, para recuperar el dominio del edificio o de parte del mismo, antes de la conclusión del plazo de vigencia del derecho (de nuevo se está pensando en los derechos constituidos por la Administración).

Sin embargo, esta facultad de tanteo o retracto puede resultar un tanto contradictoria con la posible constitución de propiedades horizontales sobre el edificio, como será lo normal, en cuanto puede afectar a su modo de fun-

cionamiento. No puede olvidarse que la LPH considera como inherente y connatural a esta clase de propiedades, la inaplicación de las reglas de la comunidad de bienes, en concreto la referidas a la acción de división y, por derivación, la prohibición de derechos de retracto, propios de esta última propiedad.

Por otro lado, nada se dice —a diferencia de la antigua normativa— sobre el plazo de que dispone el titular del derecho de superficie para construir el edificio y sus consecuencias si no lo hace. Entendemos que ello está en relación con los cambios generales en la LS, en la que ya no son tan relevantes los plazos para construir en suelo urbano, quedando a lo que dispongan las particulares normas sobre planeamiento.

Junto a ello, el artículo 36.4 LS establece lo que debe considerarse, más que una presunción legal, un mero criterio hermenéutico en casos de duda: si no se ha establecido el alcance del derecho, éste no deberá incluir el subsuelo, el cual quedará para la propiedad.

Como novedad, también se prevé una norma concreta sobre consolidación del derecho, pero creemos que era seguramente innecesaria, habida cuenta la doctrina existente en la materia, que nunca discute el mantenimiento de las cargas o gravámenes constituidos a favor de terceros (cargas voluntarias) cuando se produzca de forma anticipada y voluntaria la reunión, en la misma persona, de las cualidades de propietario del suelo y de superficiario.

En cuanto a la extinción del derecho de superficie, no tiene mucha lógica —si no se ha pactado expresamente— la extinción del derecho si no se edifica en los plazos pactados (que pueden ser una remisión a las normas urbanísticas aprobadas), concretamente en aquellos derechos constituidos por particulares propietarios y no por la Administración.

Finalmente, la LS parece permitir el derecho de superficie sobre el vuelo de edificios ya construidos (el llamado *derecho de sobreelevación*), o sobre el subsuelo (*derecho de subedificación*), y en ambos casos lo llama derecho de superficie y establece un régimen jurídico unitario. Así lo afirma el propio artículo 35.1, que lo equipara al derecho de superficie «normal» o sin construcción preexistente.

Ha de advertirse que la doctrina tradicional ha separado netamente el derecho de superficie del denominado *derecho de sobreelevación* (o *subedificación*), por no responder a los mismos principios o problemas. Básicamente, en el derecho de sobreelevación, el titular suele adquirir además, de forma simultánea, la copropiedad sobre el suelo y sobre los demás elementos comunes del conjunto; además, este derecho de sobreelevación se suele constituir con carácter indefinido en el tiempo (integrando en la propiedad horizontal las nuevas plantas construidas), a diferencia del carácter esencialmente temporal del derecho de superficie. Cuestión distinta es que se quiera fijar un plazo para acometer las obras de construcción de las nuevas plantas.

Resulta bastante discutible en estos casos que sea precisa la inscripción registral constitutiva para su existencia jurídica, habida cuenta que es muy habitual que estos derechos se configuren como una simple «reserva genérica» del promotor (o de un tercero), cuando se construye un edificio y se le constituye en régimen de propiedad horizontal. No parece razonable en tales casos la inscripción registral previa para ser oponible dicho derecho, tanto frente a terceros (v.gr., compradores) como incluso frente a sucesores o causahabientes de éstos, sin perjuicio de su consideración como terceros hipotecarios, si la carga o derecho no está previamente inscrito en el Registro.

Esa inscripción constitutiva encontrará serios problemas en la habitual indeterminación de las plantas por construir (que por lo demás se hará depender de las posibles modificaciones futuras en el planeamiento): si para su constitución resulta precisa, como ahora parece imponer la nueva Ley, la previa inscripción del derecho, y en ésta hay que especificar con todo detalle el alcance del derecho futuro, difícilmente va a tener acceso al Registro ese derecho de sobreelevación, en especial en los casos más frecuentes de reserva por parte del promotor.

C) LA TRANSMISIÓN DE FINCAS Y LA NUEVA REGULACIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL DE RESCISIÓN CONTRACTUAL POR OMISIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN LAS ENAJENACIONES DE TERRENOS (ART. 18 LS)

En el artículo 18 LS se regulan aspectos civiles relevantes, como el de las condiciones de transmisión de fincas (afectadas por el planeamiento urbanístico), y la acción especial de rescisión de esas ventas o transmisiones.

La norma establece en su apartado 1.º, siguiendo la línea de las leyes anteriores, que la transmisión de fincas supone la subrogación del nuevo propietario en los deberes derivados de la normativa urbanística, que por tanto se configuran como deberes u obligaciones *propter rem*. Ahora se añade como novedad el de los deberes establecidos no sólo en la Ley del Suelo y la normativa urbanística autonómica, sino *además los derivados de la legislación sobre ordenación territorial*, que de nuevo han pasado a ser colocados *al mismo nivel que los otros*.

También se han equiparado a los anteriores los relativos a *los actos administrativos de ejecución de esa legislación*. Parece que esa equiparación es a todos los efectos, lo cual resulta relevante, como ahora se verá.

Este último aspecto ya puede ser más discutible: los primeros (deberes derivados de LS, de normas autonómicas y del planeamiento urbanístico y territorial) no son sino deberes impuestos *por auténticas normas jurídicas, legales o reglamentarias* (leyes y planes urbanísticos y territoriales de desa-

rollo, que son también normas jurídicas reglamentarias). En cambio, *los actos administrativos no son tales normas, sino decisiones singulares, con un valor jurídico menor, en cuanto vinculan al órgano que los otorga y al destinatario concreto de dichos actos.*

Ahora bien, consideramos que esa equiparación tiene su sentido. Dado que existe *el libre acceso a la información de los archivos públicos administrativos*, el nuevo propietario no puede llamarse a engaño respecto de deberes derivados de dichos actos: antes de comprar tiene que pasarse por el Ayuntamiento (sobre todo) y recabar información.

En este sentido, la más reciente orientación jurisprudencial (aunque ciertamente matizada por otra de signo contrario) hace un especial hincapié en los deberes de conducta y cargas de quienes compran inmuebles (terrenos o viviendas), y *la necesidad de que los mismos se informen adecuadamente en los archivos y registros públicos, de las condiciones urbanísticas de los mismos, para evitar sorpresas.* En este sentido, es paradigmática la STS de 17 de noviembre de 2006 (Ponente: Vicente Montés Penades), la cual remite a otras anteriores, sobre el conocimiento de las cargas urbanísticas de distinto tipo, y que afirma literalmente:

«...La jurisprudencia ha considerado, al menos en los últimos tiempos, que los problemas urbanísticos, deberes y cargas derivadas de la legislación urbanística que se imponen a través de los correspondientes Planes de Ordenación, no son subsumibles en la regla del citado artículo 1.483. En primer lugar, porque la información urbanística está al alcance de cualquier interesado, como consecuencia del carácter público de Planeamiento. En segundo lugar, porque siendo ello así no puede decirse que la buena fe exigible, como comportamiento honesto y leal en los tratos —arts. 7.1 y 1.258 CC—, imponga un especial deber de información en los vendedores que venga a coincidir con lo que pueda obtenerse mediante la consulta de los Registros y de las Oficinas Públicas que la dispensan, entre otras razones porque la misma buena fe exige en la contrapartida un comportamiento diligente...».

Esta jurisprudencia (y la propia regulación del art. 18.1) parece *en franca contradicción con el apartado 3 del artículo 18 LS*, el cual sigue manteniendo, como hacía la legislación del suelo anterior, una acción especial de rescisión por infracción del deber de hacer constar el estado urbanístico de los terrenos objeto de venta, y al mismo tiempo con la jurisprudencia que ha aplicado esta clase de acción.

Pero es que, además de eso, la propia LS recién aprobada insiste en muchos de sus preceptos y desarrolla en ellos *el derecho de consulta de los ciudadanos a las Administraciones competentes* (entre otros, en el art. 6.b LS).

Ello supone un motivo más de contradicción y acaso de restricción de la línea tradicional de cierta jurisprudencia favorable a posibles acciones de nulidad por error o dolo cuando el comprador de terrenos no tiene conocimiento de las cargas o limitaciones urbanísticas (v.gr., se compra creyendo que era edificable el terreno, y resulta que no lo es, o lo es en una proporción muy inferior a la supuesta).

Eso significa que, *en realidad, el apartado 2 del artículo 18 LS no lleva como consecuencia ineludible, en caso de incumplimiento, a la posibilidad de resolver el contrato*, a pesar de un posible ejercicio de la facultad resolutoria prevista en el apartado 3 de ese mismo artículo.

Eso es así porque la jurisprudencia civil del Tribunal Supremo, que ha aplicado esa facultad de rescisión/resolución de los contratos, en aplicación de las anteriores normativas (art. 62 TRLS de 1975 o art. 21 de LSV de 1998) ha dado muestras de la escasa pujanza de este tipo de acción.

Son bastante pocas las sentencias dictadas al amparo del antiguo artículo 62 TRLS de 1975 y preceptos ulteriores. Cabe citar las SSTs de 28 de febrero de 1990, 15 de diciembre de 1992, 7 de julio de 1994 ó 10 de septiembre de 1996. Pues bien, en ellas, se hace un especial hincapié en las consecuencias de una posible falta de información al comprador sobre la condición urbanística de los terrenos que se compran, pero *en todas ellas llega curiosamente a la conclusión de que no procede la acción de resolución contractual prevista en dichos preceptos de la legislación urbanística*.

Consideramos que *los motivos por los que se han desestimado esas demandas radican justamente en lo que antes señalábamos: la información sobre las limitaciones urbanísticas se hallan en la propia normativa, que debe ser conocida por todos, y si se trata de actos administrativos singulares, los mismos constan en los correspondientes archivos públicos, dentro de los expedientes relativos a esos inmuebles*. Por tanto, parece poco viable la alegación, como incumplimiento contractual susceptible de producir la resolución del contrato, el no haber hecho constar en la escritura pública (o contrato privado) la condición urbanística del inmueble o terreno objeto de enajenación, cuando la información estaba al alcance de los compradores con un mínimo de diligencia.

Junto a ello, no cabe olvidar que existe jurisprudencia que se refiere a los cambios sobrevenidos en las determinaciones o parámetros urbanísticos de los inmuebles, acogiendo la idea de que son riesgos que debe asumir la parte compradora, salvo conducta dolosa u ocultadora del vendedor. Véase al respecto la STS de 29 de mayo de 1998, entre otras.

Por otro lado, la acción aquí analizada es una acción muy poco utilizada por los particulares ante la jurisdicción civil. Las razones por las cuales se ha usado poco esta acción, además de las ya señaladas, pueden ser, aparte del reducido plazo prescriptivo (que ha inclinado a los compradores afectados a

recurrir a las acciones contractuales generales, con plazos prescriptivos de quince años), la limitación de sujetos legitimados y la limitación del objeto (terrenos, y no ya viviendas).

A la vista de todo lo anterior, tenemos muchas dudas sobre la viabilidad práctica de esta ya tradicional acción, *aun con su nuevo plazo prescriptivo mayor de cuatro años*, en lugar del antiguo plazo de un año.

Ello obliga a aclarar cuál será entonces el valor jurídico de la exigencia del artículo 18.2 LS de dejar constancia de la situación urbanística de los terrenos que se enajenan. A nuestro juicio, su valor quedará limitado a *servir de requisito de exigibilidad en la actuación notarial*, así como, a lo sumo, *su trascendencia registral* (en cuanto el Registrador puede no proceder a la inscripción del título si no le consta esas referencias, al menos aquéllas que tengan trascendencia registral, es decir, que deban constar en el Registro de la Propiedad).

Se ha llegado a decir que estamos ante una suerte de presunción de error, con claras consecuencias civiles. Pero lo cierto es que ello no ha tenido hasta la fecha reflejo en la jurisprudencia civil, y no parece que la vaya a tener en el futuro, por las razones antes expuestas.

Tampoco se puede pensar en una suerte de mecanismo de automática atribución del riesgo al vendedor, cuando no se informa al comprador o éste desconoce la existencia de la limitación o prohibición urbanística.

La mejor prueba de lo que decimos es que, siendo ambas partes conocedoras de las circunstancias urbanísticas reales del inmueble, no cabe su alegación por el comprador. Tampoco cabría alegar que ese contrato es nulo de pleno derecho (si hubiese una falta total de edificabilidad del inmueble), ya que dicho acuerdo sería plenamente lícito, en cuanto perfectamente podría estar dirigido a esperar una futura edificabilidad, o a obtener otro tipo de aprovechamientos distintos de los urbanísticos. Véase, al respecto, la STS de 3 de marzo de 1995 (*RJ* 2778).

Dicho de otro modo, desde el punto de vista civil, esas normas no deben tener la consideración de imperativas, en cuanto sería perfectamente válida una distinta distribución de los riesgos por acuerdo entre las partes, o unas consecuencias contractuales singulares en caso de adquisición de terrenos no edificables.

Es llamativa la nueva alusión que se hace acerca del destino de los terrenos a la construcción de vivienda protegida [art. 18.2.a) de LS]. Este es un asunto que debería seguramente tener su reflejo registral, como afección del inmueble a un destino concreto, para su conocimiento y vinculación a terceros. De todos modos, como ya se ha dicho antes, incluso aunque no constase en el Registro, se trataría de vinculaciones generales del dominio que son conocidas o deberían haber sido conocidas por todos, incluido el nuevo adquirente de los terrenos.

Por otro lado, el nuevo plazo prescriptivo de cuatro años no anula o deroga los plazos civiles del resto de acciones posibles, dado que no hay un pronunciamiento expreso al respecto. Aunque lo cierto es que hubiera sido deseable un acortamiento de los plazos, por ser excesivos los generales de quince años.

Finalmente, no cabe olvidar que el artículo 6 LS establece al menos la responsabilidad de la Administración por los cambios o alteraciones en el planeamiento (aunque con una cierta limitación en la cuantía de lo reclamable, que es bastante discutible, en particular si había algún compromiso previo de la Administración con uno o varios particulares).

D) OTROS ASPECTOS CONTRACTUALES DE LA LEY DEL SUELO

1. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Nada parece que cambia en cuanto a la consideración de los aprovechamientos urbanísticos y su negociabilidad como posibles elementos patrimoniales, susceptibles de supervisión y control por los Tribunales civiles.

Entiendo que la nueva Ley nada dice al respecto, en cuanto no pone trabas a los negocios privados sobre los mismos. Es más, la separación que la Ley pretende entre la actividad de urbanización y la titularidad de los derechos puede facilitar algo más esta opción, en aquellos casos en que sea la propia Administración la que haya asumido esas labores.

Los aprovechamientos urbanísticos, en cuanto bienes con valor patrimonial, deben seguir siendo, por tanto, tras la nueva LS, susceptibles de tráfico jurídico privado, inclusive aunque procedan de los asignados por el planeamiento a la propia Administración Municipal.

En principio, también sigue manteniéndose el principio tradicional en materia urbanística de que sólo el propietario del terreno en el que se va a edificar está facultado para concretar el *ius aedificandi*, en tanto cumpla los deberes y cargas que se le imponen.

No obstante, la disociación que opera la Ley respecto de la actividad de urbanización como «servicio público», pudieran llevar a una conclusión distinta: cabría suponer que, siendo la Administración la facultada para ello, pudiera contar en su ejecución con terceros distintos del propietario, lo cual llevaría a una cierta adquisición (parcial al menos) de los terrenos sobre los que va a desarrollar esa labor. Sin embargo, parece, en primer lugar, que se trataría sólo de una simple opción, en manos de la Administración, el pagar sus servicios con la cesión de terrenos, pero, en todo caso, no parece que ello pueda hacerse sin una expropiación total o parcial del derecho del propietario o propietarios del sector o unidad de actuación, o mediante acuerdo directo con éstos.

No ha habido modificaciones de la normativa registral sobre este tema, por lo que es perfectamente posible aún la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad de posibles derechos de aprovechamientos urbanísticos.

2. CONVENIOS URBANÍSTICOS Y SU RELEVANCIA CIVIL

Lo mismo cabe decir de los Convenios urbanísticos, que mantienen la vertiente civil que tenían hasta ahora, y que no ha sido modificada por la nueva Ley. No obstante, en diversos preceptos de la misma se alude a dichos convenios o acuerdos. Sin embargo, se trata de simples referencias puntuales, sin contenido jurídico específico, salvo lo que ahora se dirá.

De conformidad con la jurisprudencia de nuestros Tribunales Civiles (y Contenciosos), estos convenios tienen una proyección civil, y pueden ser objeto de reclamación civil por incumplimiento contractual, tanto de parte del particular como de la propia Administración, así como de resolución contractual por incumplimiento de una u otra parte.

Así se expresan las SSTS de 7 de mayo de 1986, 29 de abril de 1989 ó 7 de noviembre de 1990, que reconocen el carácter contractual de los convenios urbanísticos. Del mismo modo, las SSTS de 13 de julio de 1990, 20 de diciembre de 1991 ó 18 de marzo de 1992, admiten la posibilidad de pedir indemnización de daños a la Administración por incumplimiento de convenios de esta naturaleza. Finalmente, las SSTS de 15 de diciembre de 1978, 20 de septiembre de 1983, 4 de noviembre de 1986, 15 de diciembre de 1986 ó 15 de febrero de 1994, admiten la resolución del convenio (a instancias de la Administración).

No cabe alegar por parte de la Administración la concurrencia de un suceso de fuerza mayor por el hecho de dictarse un nuevo planeamiento contrario a lo acordado en el convenio correspondiente, en tanto estamos ante hechos que se hallan dentro de su órbita de control.

En cuanto a indemnización por incumplimiento de convenios, es aplicable lo dispuesto en el nuevo artículo 6.b) LS, respecto de la indemnización por cambios en el planeamiento, aunque entendemos que sin la limitación a los solos *gastos en que se haya incurrido en la elaboración de proyectos*, a los que allí se alude.

La única novedad introducida por la LS es el artículo 16.3, el cual establece *un mandato de alcance civil*, al ordenar *la nulidad de pleno derecho* de aquellos convenios que establezcan a cargo del propietario o propietarios particulares cargas superiores a las legalmente previstas. Es obvio que con ello se pretende cortar de raíz cualquier tentación de los responsables municipales de conseguir mayores beneficios económicos o de otro tipo, con la celebración de convenios urbanísticos.

3. ACCIONES REALES O POSESORIAS Y ACCIONES DE NULIDAD CONTRACTUAL, TRAS LA NUEVA LEY DEL SUELO

Puede ser interesante analizar también las consecuencias, en el campo civil de las relaciones entre particulares, de la reserva a favor de la Administración Municipal de la actividad de urbanización: ¿podría ello suponer un freno u obstáculo al ejercicio de acciones reales del propietario del suelo frente al urbanizador no propietario?

La cuestión no resulta fácil, pero debemos concluir, como en algunos de los casos analizados más arriba, que se tratará de un factor que el juez civil examinará, junto con otros, para resolver sobre si es viable o no una acción real o interdictal.

No obstante, ha de tenerse en cuenta también que, en principio, y salvo alguna manifiesta ilegalidad por parte de la Administración, el urbanizador autorizado por la Administración será una suerte de *concesionario*, con un derecho temporal a poseer los terrenos a urbanizar, por lo que frente a él seguramente no prosperaría la acción real pertinente (siempre que no hubiera habido una extralimitación o una inversión de su concepto posesorio).

Por la misma razón, debe ser obvio igualmente que el hecho de que la nueva ley reserve a la Administración la función de urbanizar los terrenos no puede significar la automática nulidad de pleno derecho de los contratos de compraventa o de otro tipo en la que dos particulares tengan en cuenta las edificaciones futuras a distintos efectos.

4. VALOR CIVIL DE LA DISTINCIÓN ENTRE SUELO URBANIZADO Y SUELO RURAL

Este es un tema recurrente en nuestra doctrina y práctica judicial. Entendemos que tampoco ha variado nada: el juez civil no va a entenderse vinculado forzosamente por la calificación del suelo (suelo urbanizado o suelo rural), a la hora, por ejemplo, de aplicar la Ley de Arrendamientos *Urbanos* o la Ley de Arrendamientos *Rústicos*. Entendemos además que esta tipología de la LS no deroga ni altera la contenida en las respectivas leyes urbanísticas de las Comunidades Autónomas.

5. UNIDADES MÍNIMAS Y EFICACIA CIVIL

Este es un caso típico en el que se ha reconocido tradicionalmente la eficacia civil directa de las normas administrativas limitadoras de las superficies mínimas edificables o cultivables (unidades mínimas de cultivo), a los efectos de su enajenación o transmisión a terceros. Debe, por

tanto, mantenerse este mismo criterio, tras la entrada en vigor de la Ley del Suelo.

No obstante, el nuevo artículo 17.2 LS no deja claros los efectos de realizar segregaciones de fincas. Simplemente dice que «...no es posible...», pero no dice que sean nulas de pleno derecho.

Entendemos que se trata de una prohibición de orden urbanístico, que no necesariamente conllevará la nulidad civil del acto o contrato correspondiente. El efecto relevante será la imposibilidad de otorgamiento de escritura pública notarial o, a lo sumo, la imposibilidad de inscripción en el Registro. Pero extrarregistralmente, el acuerdo sería válido y eficaz, a los limitados efectos que correspondan (y sin perjuicio de la posible resolución contractual si luego resulta inviable el uso previsto por el comprador).

Ahora bien, la norma incorpora la aclaración de que esa prohibición afectará también a la *enajenación de cuotas indivisas*, en tanto las mismas atribuyan el derecho de utilización exclusiva de una porción concreta de la finca a la que correspondan. Entendemos que se trata de una manera de evitar actuaciones en fraude de ley.

Esta excepción tiene a su vez la excepción del artículo 17.3 LS, que sí autoriza esa posibilidad en tanto se trate de constituir como una sola parcela las distintas fincas, y que dentro de su perímetro no haya superficie que deba tener la consideración de dominio público (viales, etc...).

6. ENTIDADES URBANÍSTICAS DE COLABORACIÓN Y SUS REPERCUSIONES CIVILES

Este es un tema tampoco específicamente tratado por la LS, pero que tiene relevancia práctica. Hasta la fecha no ha habido problemas en admitir el ejercicio ante los Tribunales Civiles de las reglas de la Propiedad Horizontal, aunque hay opiniones en contra de ello.

La cuestión tiene relevancia en cuanto a determinar si las limitaciones urbanísticas derivadas de la LS para los propietarios de un determinado sector van a poder ser ejecutadas ante la jurisdicción civil por los otros propietarios afectados. Entendemos con las debidas reservas, que esa posibilidad sigue siendo viable, en tanto en cuanto sean encajables como limitaciones propias de las relaciones de vecindad, en un ente supradomínical como sería una Entidad Urbanística de Colaboración, entendida como propiedad horizontal especial, asimilable a una Urbanización privada o Conjunto inmobiliario privado. Por analogía con las mismas, se les pueden aplicar las normas legales sobre Propiedad Horizontal, en defecto de normas más especiales aplicables o de estatutos internos.

7. LAS CONSECUENCIAS DE LA ANULACIÓN DE LICENCIAS POR HABERSE OTORGADO EN CONTRA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE

Este es un tema de bastante actualidad, ya que nos encontramos hoy ante múltiples situaciones en las que se ha otorgado una licencia, aparentemente legal, por el órgano competente para ello, y después de varios años, cuando el edificio está ya terminado o a punto de concluirse, se procede a la revisión de oficio de la licencia, o se dicta por órgano judicial una resolución firme anulando la licencia.

En tales casos, el artículo 30, letra *d*) de la nueva LS establece factible la indemnización al propietario o promotor afectado, salvo que haya habido dolo o culpa grave del afectado, lo cual, obviamente, ha de ser probado por quien lo alegue.

E) LA NUEVA FORMA DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y SU INFLUENCIA CIVIL

Somos de la opinión de que, en principio, nada ha cambiado en este aspecto. Los particulares, en sus relaciones con otros particulares, se guiarán por valores de mercado, donde irán incluidas posibles expectativas de derechos o beneficios futuros. La LS no puede regular el mercado, y éste funcionará de la manera que el propio mercado quiera establecer.

Esto que decimos puede ser aplicable en un conjunto de situaciones tales como:

- Derechos de tanteo o retracto (a favor de particulares o de la propia Administración).
- En casos de accesiones invertidas (o construcciones extralimitadas) o en casos de accesión o construcción en terrenos ajenos, en general.
- En casos de partición de herencias o de comunidades de bienes en general, o en supuestos de desafectación y venta de zonas comunes de una propiedad horizontal.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) ya se pronunció en su momento sobre la inaplicación a los litigios entre particulares del sistema de valoración utilizado por la legislación urbanística. Así la STS 14 de julio de 1990 (*RJ* 5860).

Ahora es la propia LS la que establece en su artículo 20.1 el ámbito de aplicación del nuevo régimen de valoraciones, en el que *está explícitamente excluido el campo de las relaciones civiles entre particulares*. Ello alcanza incluso a supuestos como *los de la accesión*, en los que es habitual hablar,

sin demasiado rigor técnico, que son una suerte de *expropiaciones en interés particular*.

No obstante, ello no permite descartar de modo definitivo que, en el futuro, entre particulares y en los Tribunales Civiles, puedan llegar a tener relevancia las valoraciones de terrenos incluidas en la LS, pero para ello será siempre precisa que se asiente de forma general entre los operadores económicos y jurídicos esa forma de valoración.

Esta cuestión debe decidirse con bastante prudencia, dado que, de hecho, ya existen operadores, jurídicos y no jurídicos, que actúan a impulsos de esa normativa: me refiero en concreto a bancos y entidades financieras, así como a los profesionales expertos en la tasación de inmuebles. En ambos casos, es ya bastante habitual que, en la valoración de los inmuebles a la hora de conceder préstamos hipotecarios, tenga un peso importante y decisivo la calificación urbanística actual del terreno, sin valorarse las expectativas futuras de beneficios o derechos por adquirir.

De todos modos, ello siempre estará condicionado, entre otras cosas, por la existencia o no de un mercado específico de bienes de esas características.

F) REPERCUSIONES DE LA NUEVA LEY DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Resulta llamativo que la LS no diga nada sobre modificaciones en la legislación hipotecaria, cuando es evidente que algunas de sus normas van a afectar a derechos reales, así como a cargas y gravámenes susceptibles de inscripción registral. Ni siquiera existe una remisión a un futuro decreto o reforma del Reglamento Hipotecario o de la Ley Hipotecaria.

Ello nos obliga a preguntarnos qué sucede, por ejemplo, con los bienes de dominio público y con los títulos públicos procedentes del Ayuntamiento o entes públicos inscribibles en el Registro. O qué sucede con las cargas nuevas no susceptibles de inscripción registral.

En principio, y como regla, debe defenderse la subsistencia de la normativa hipotecaria tanto legal como reglamentaria, relativa a actos de naturaleza urbanística, en aquello que no esté en franca oposición con lo regulado en la nueva Ley del Suelo.

RESUMEN

ABSTRACT

LEY DEL SUELO

LAND LAW

La práctica judicial demuestra que es cada vez mayor la influencia de las re-

Judicial practice shows that the influence of development rules and princi-

glas y principios urbanísticos en el campo civil. El presente trabajo trata de examinar si la promulgación de una nueva Ley estatal del Suelo ha supuesto algún cambio en esta tendencia. La respuesta, en general, es que nos hallamos en una fase en la que los conceptos y reglas urbanísticas son tenidos en cuenta por los tribunales civiles, aunque siempre adaptándolos a los parámetros típicamente civiles, tales como diligencia, incumplimiento, error, mora, imposibilidad sobrevenida. Por otro lado, las variaciones legales en materias concretas, como las declaraciones de obra nueva, han sido puntuales, y más orientadas hacia la labor de los técnicos y los notarios y registradores, que con efectivas repercusiones civiles. En cambio, en materia de derecho de superficie, las modificaciones han sido relevantes, con trascendencia civil efectiva, aunque es dudoso que los Tribunales civiles vayan a cambiar de pronto una línea ya consolidada en cuanto a la constitución de este derecho. Por otro lado, la Ley introduce novedades en el plazo para el ejercicio de una acción típicamente civil como la regulada en el nuevo artículo 18 de LS, relativa a la resolubilidad de contratos por falta de constancia en el mismo de las determinaciones urbanísticas de lo vendido, aunque nos tememos que dicha acción siga teniendo poca efectividad en el futuro, dadas las características de la misma. En el resto de cuestiones civiles relacionadas por el urbanismo, entendemos que la Ley no ha introducido novedades significativas, por lo que la jurisprudencia presumiblemente no variará en esos campos (convenios urbanísticos, aprovechamientos urbanísticos, acciones reales, etc...).

ples in the civil field is growing stronger and stronger. This paper endeavours to examine whether the enactment of a new national land law has resulted in any changes in the trend. The reply in general is that we are in a phase where the concepts and rules of urban development are taken into account by civil courts, although they are always adapted to typically civil parameters, such as diligence, breach of contract, error, default and supervening impossibility. Moreover, the legal variations in specific matters, such as declarations of new construction, have been ad hoc changes oriented more toward the work done by technicians, notaries and registrars than toward any actual repercussions in terms of civil law. On the other hand, in matters of surface rights, the modifications have been significant, with actual impact in civil law proceedings, although it is doubtful that civil courts are going to suddenly change their consolidated feeling about the creation of surface rights. Moreover, the law introduces new features in the term for exercising such typically civil action as the action regulated in the new article 18 of the Land Act, concerning contract cancellation due to failure to include in the contract a statement of what is sold in development terms, although we fear that said action will remain relatively ineffective in future, given its characteristics. In the rest of the civil questions related with development, we feel that the act has not introduced significant new features, and so presumably case-law will not be varying in those fields (development accords, uses under zoning, real action, etc.).

(Trabajo recibido el 3-7-2007 y aceptado para su publicación el 30-7-2007)