

Venta de terrenos afectados por vínculo de inedificabilidad *

SUMARIO: I.—LOS SUPUESTOS DE CONTRADICCION.—1 Por causa de la clasificación. 2. Por causa de la calificación. 3. Por razón del sistema de actuación elegido. 4. Por razón de las restricciones singulares del uso de las edificaciones. II.—LAS PREVISIONES DEL SISTEMA URBANISTICO. III.—FACTORES DE APROXIMACION A LA CONSIDERACION INTEGRAL DEL HECHO CONFLICTIVO.—A. La figura de la nulidad absoluta. B. La inexistencia. C. La resolución. IV.—EL DESENVOLVIMIENTO DEL ARTICULO 45 DE LA LEY DEL SUELO.—1. Supuestos de aplicación. 2. Consecuencias para terceros del incumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar. 3. El reconocimiento legal de la acción como rescisoria. 4. Origen de la norma y su fundamento. V.—LA ACCION DE NULIDAD POR EXISTENCIA DE ERROR.—1. La aplicación sucesiva de la acción de nulidad. 2. Causas eventuales de nulidad aplicables. 3. Significación del error. VI.—LA RESOLUCION DEL CONTRATO POR LA FALTA DE EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES.

I. LOS SUPUESTOS DE LA CONTRADICCION

La situación a partir de la cual se plantea la cuestión aquí debatida es la resultante entre la condición urbanística que afecta a unos bienes, debida a actos de planeamiento definitivamente aprobados, y el contenido de los negocios jurídicos realizados sobre ellos entre particulares, configurados objetivamente sobre unas bases diferentes.

A ella responde el artículo 45 del vigente Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 cuyos cuatro primeros párrafos dicen:

* Este trabajo fue realizado gracias a la colaboración de la Registradora de la Propiedad doña BEATRIZ BLESÁ RODRÍGUEZ, a la que expreso mi agradecimiento públicamente.

«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 del acto de aprobación del planeamiento 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 estas disposiciones facultará al adquirente para rescindir 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 nuevo precepto termina con el apartado 5, relativo a la publicidad relativa a las urbanizaciones de iniciativa particular que no figuraba en el artículo 62, el cual es reproducido literalmente con la leve rectificación de las palabras Plan y calificaciones del número 1 que se sustituyen por las de planeamiento y situaciones; el cambio de la expresión «de la misma» por «del planeamiento» y la palabra resolver por rescindir en el apartado 4, lo que implica tomar partido sobre la naturaleza de la facultad legalmente reconocida.

De los distintos supuestos que contempla el precepto, el que va a ser aquí objeto de estudio es el primero; esto es, la enajenación de terrenos que no sean susceptibles de edificación y, por extensión, la de edificios e industrias que por virtud del Plan queden fuera de ordenación.

Dejamos pues fuera del trabajo el caso de la enajenación de terrenos en procesos de urbanización, tema que ha sido estudiado por GONZÁLEZ SALINAS, principalmente en relación con el sistema de compensación y en orden a los efectos que la rescisión del contrato provoca entre la Junta y el tercer adquirente (1).

Este punto de aproximación a la cuestión planteada no es bastante sin embargo para plantear adecuadamente la problemática que comporta.

Para comenzar hay que decir que la discrepancia para ser relevante ha de ser frontal entre el planeamiento y el contenido del negocio, sin que se reduzca necesariamente a una hipótesis, como el propio nuevo texto legal intuye.

(1) GONZÁLEZ SALINAS, JESÚS: *Sistema de Compensación y terceros adquirentes de suelo*. Editorial Montecorvo, 1987, págs. 232 y ss.

Ahora bien, ¿cuándo se puede decir que existe esta discrepancia frontal? La excepcionalidad del remedio postulado exige también idéntico rigor en su planteamiento.

Por eso debe entenderse que hay discrepancia frontal:

1. Por causa de la clasificación.

Cuando unos terrenos se venden como urbanos y, sin embargo, según el planeamiento, son no urbanizables o urbanizables no programados porque el terreno no urbanizable está preservado de la urbanización en su raíz y aunque el urbanizable no programado pueda llegar a serlo, en el tiempo que medie hasta la aprobación del programa está sujeto a las mismas restricciones que el no urbanizable, según los artículos 15 y 18 de la Ley del Suelo.

La contradicción resultante es radical porque en ambos casos el adquirente ve cercenado en su origen cualquier iniciativa urbanística ya que, por su propia naturaleza, es un suelo no urbanizable; o por las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable no programado que está excluido de la promoción por la propiedad mientras no se convoque un concurso en ejecución del Programa —art. 18.1— y se asignen los sistemas de cooperación y compensación.

Por tanto al adquirente al que formalmente se le vende un suelo urbano se le priva de raíz de las facultades de desarrollarle.

2. Por causa de la calificación.

Así como la clasificación del suelo tiene su origen en la Ley no pudiendo existir más especies que las previstas en los artículos 9 y 10, en razón de la existencia o no del Plan General, la calificación es un acto de destinación reservada libremente al Plan. Por eso en el primer caso el Plan ha de remitirse a las especies legales, y en el segundo no hay más punto sistemático de referencia que el propio Plan.

A la luz de esta distinción existe discrepancia frontal por razón de la calificación cuando el suelo, sea cual fuera la clasificación, se vende como edificable por la iniciativa particular y resulte ser absolutamente **inedificable** según el Plan o **inedificable** por el propietario, aunque en sí mismo y objetivamente lo sea.

Tal ocurre, en el primer caso, con las zonas verdes y en el segundo con el suelo destinado a dotaciones urbanísticas que, aun siendo edificable, no lo es por el propietario.

3. Por razón del sistema de actuación elegido.

Aquí el rechazo radical es identificable tan sólo con la segunda de las

ideas expresadas en el apartado anterior: cuando se trate de terrenos que no son edificables por su propietario y se vendan como si lo fueran.

Lo cual conduce a encuadrar en esta hipótesis el caso de venderse terrenos sometidos a expropiación en ejecución de un Plan con la unidad de actuación delimitada.

El artículo 133 del Texto Refundido, aunque ha recogido en lo esencial el contenido del artículo 64 de la antigua Ley, con la atribución de los efectos de declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación lo hace más matizadamente diferenciando con carácter general tales efectos, en función de la aprobación de los Planes y, además, en el mismo precepto, de las «delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación». Es por ello que debe ser a estos últimos a los que, con referencia a este punto, nos referimos por haberseles asignado el sistema de expropiación.

Aunque la Ley señala una aplicación genérica de la expropiación que procede globalmente del Plan, según el artículo 132, no basta esta potencial sumisión. Es preciso que se trate de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a las que se haya asignado el sistema de expropiación según el artículo 119 de la Ley.

Estos tres supuestos son los únicos que según entendemos deben dar lugar a la contradicción sustancial. Aunque las tres hipótesis admiten una mayor generalización, la cual queda planteada en estos términos: cuando se venden terrenos como edificables y sin embargo en vista del planeamiento éstos son absolutamente ineducables por sí mismos o por el particular que los adquiere, se da el supuesto previsto en el artículo 45 de la Ley del Suelo o, en términos generales, en caso de discordancia radical entre el contenido formal del contrato y la realidad, con los consiguientes efectos civiles.

Por eso determinadas situaciones límites pueden inducir a confusión. Un caso particular es el del suelo de sistemas generales que, según el artículo 51 del Reglamento de Gestión, tiene aprovechamiento cero, pero sí tiene derecho a participar en el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.

La inclusión de esta hipótesis también parece razonable porque de no incluirse no tendría por qué admitirse como lo hace la Ley, para las zonas verdes; es decir, todos los casos de suelo con calificación de ineducable dan lugar a las medidas de excepción, puesto que también las zonas verdes tienen derecho por subrogación real a recibir suelo edificable de reemplazo y sin embargo están claramente incluidos por la Ley en el supuesto del artículo 45.

4. *Por razón de las restricciones singulares del uso de las edificaciones.*

Esta hipótesis no está centrada estrictamente sobre el supuesto de limitaciones extraordinarias impuestas por los Planes al suelo sino a las restricciones de igual carácter impuestas por el planeamiento a las edificaciones no debidas a las características intrínsecas arquitectónicas concurrentes en el edificio sino a exigencias de interés público que, no implicando la privación del bien, sin embargo le someten a un uso restrictivo de la libertad individual.

Tal y como se enuncia no está recogido literalmente en el artículo 45 de la Ley, pero sí aparece regulada en los casos de los supuestos indemnizatorios a que se refiere el Título VI, en el artículo 239 del Texto Refundido, como continuidad de lo dispuesto en el artículo 87.3 del Texto de 1976.

Este tipo de vinculaciones, que en otra ocasión he calificado como supuesto de vinculaciones de uso, frente a la de destino aplicable a los bienes que están llamados a pasar al dominio público y mientras no se produzca el cambio de titularidad, tienen unas características semejantes a las de los terrenos afectados por vínculos de inedificabilidad a los que nos venimos refiriendo, incluidos en el artículo 45. Por ello debe entenderse que es aplicable analógicamente su régimen legal por existir identidad de razón con el caso de la venta de terrenos inedificables.

En efecto, la vinculación en tal caso, de una parte, no es asimilable a una limitación genérica relativa al uso de los terrenos o edificaciones, consustancial en el ámbito urbanístico con la calificación del suelo y que, por su generalidad, no es indemnizable, según el artículo 6, a diferencia del artículo 239. En el caso de este último precepto se trata de una limitación excepcional, no sujeta a la generalidad de los usos contemplados en el planeamiento ni tampoco reducida al mantenimiento de la edificación por razón de las características arquitectónicas del mismo, sino que adentrándose en el modelo de utilización económica del bien le priva a él y solamente a él de la libre utilización que le pudieran dar sus dueños conforme al régimen general resultante del Plan. Además, cuando así lo hace, la motivación del planeamiento se funda en la prestación de una utilidad social, aunque sea de titularidad privada y mediante contraprestación económica de los usuarios, pero no de tal entidad que demande ni esté avocado a pasar a ser la titularidad pública.

Ordinariamente se ha manifestado en relación con edificaciones destinadas al uso docente privado y con respecto a bienes de Congregaciones Religiosas. Mientras la jurisprudencia en un principio, Sentencias de 6 de octubre de 1981 no admitió la declaración de responsabilidad, posteriormente —Sentencia de 19 de julio de 1988— lo admite ante «la imposibi-

lidad de distribuir las cargas derivadas de la modificación puntual del planeamiento... y como consecuencia obligada, reconoce la calificación de sacrificio singular indemnizable... impidiendo su utilización para otros usos hasta entonces permitidos... Dichas limitaciones, de no poder ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, no puede imponerse a un solo propietario, sin mediar la correspondiente indemnización».

Es decir, se trata del mismo régimen aplicable a los terrenos no edificables con la variación resulta de ser aquí sustituida la expropiación obligada —**propia** de las vinculaciones de **destino**— por la indemnización compensadora de la restricción en el uso no susceptible de redistribución.

Ello supone que existe la razón de analogía con los supuestos del artículo 45 y, por tanto, la aplicación del mismo régimen.

Estas hipótesis hacen que el juego de las instituciones tenga que desarrollarse aquí en un ámbito más cercano al de las relaciones individuales nacidas de la buena fe y el comportamiento leal entre las partes y no en el meramente urbanístico.

Esto lleva consigo cambiar el centro de gravedad del tema. En vez de estar situado en el ámbito de las instituciones urbanísticas, lo que debe entenderse es que es una cuestión planteada en sede civil aunque proveniente en sus elementos fácticos del juego de conceptos y términos extraciviles. Pero, en definitiva, esto es indiferente porque lo que está puesto en entredicho es la eficacia de un negocio suscrito entre partes privadas aunque el objeto está mediatizado por conceptos provenientes de otro ordenamiento.

Por eso en el ámbito civil lo único que importa determinar es cuándo se produce una disociación entre lo manifestado por las partes y los condicionamientos derivados del planeamiento; qué grado de discrepancia es exigible, para lo cual en cambio sí tiene que adentrarse a examinar en sede urbanística la relevancia de la disociación y, por último, qué remedios cabe utilizar de los previstos por el ordenamiento para restablecer la lealtad quebrantada.

El resto, es decir, los remedios puramente urbanísticos utilizables es un cometido extraño y más bien actuarán como instrumento corrector de las partes en caso de que fracase el remedio civil.

Por consiguiente no es exigible una mayor matización. Bastará con que quede puesta de manifiesto la discrepancia entre lo querido y lo resultante del planeamiento, sin que se entienda que con ello queden agotadas todas las hipótesis posibles, aunque se proponga una sistematización general que permita la investigación de las hipótesis que la realidad ofrezca. En otras palabras, el sistema permite un amplio margen a la interpretación de la realidad social mediante el cual subsumir los hechos en las hipótesis planteadas como ejemplo o advertir otras nuevas.

II. LAS PREVISIONES DEL SISTEMA URBANISTICO

La injerencia del sistema urbanístico en el civil es evidente y basta para apreciarlo con la mera lectura del artículo 8 de la Ley, que traslada con menos rigor y plasticidad el contenido del artículo 71 antiguo. Todo el conjunto de las relaciones jurídicas operantes sobre el suelo —y aún a veces sobre las edificaciones, por ejemplo, artículo 137, queda fuertemente afectado por el sistema.

Unas veces esta influencia opera de manera estructural —**contenido** del derecho de **propiedad**— y otra, sesgadamente.

Tal ocurre con el artículo 45 que regula la hipótesis planteada de partida de venta de terrenos e incluso edificaciones que no sean edificables —sin distinguir entre si la causa de ello estriba en la clasificación, la calificación o la sustracción de las facultades a sus **propietarios**—; la venta de terrenos pertenecientes a las denominadas urbanizaciones particulares y los terrenos situados en zonas en proceso de urbanización.

En tales casos el número 4 del artículo 45 dice que su infracción «facultará al adquirente para rescindir 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».

¿La medida contenida en la Ley del Suelo, qué significa?

¿Es el instrumento único y excluyente que puede darse a los supuestos en él contemplados? ¿No hay nada más, dentro de las categorías e instituciones jurídicas que sea aplicable? Se ha derogado con ello para el ámbito urbanístico todo lo concerniente al régimen jurídico de los contratos, su validez, eficacia y remedios de restitución del equilibrio patrimonial, predecible para todas las relaciones bilaterales?

Por supuesto la respuesta ha de ser negativa. Si, según se ha visto más atrás, lo regulado en la Ley es la patología de un negocio civil entre partes, es evidente que será el ordenamiento civil el que ha de ser llamado a regular las situaciones conflictivas que puedan surgir. El régimen urbanístico ha regulado una determinada hipótesis y le ha dado una solución concreta, pero ni siquiera el orden urbanístico agota todos los matices y aspectos que esa misma situación puede tener.

Por tanto, si el punto de controversia es civil y son igualmente las consecuencias civiles, aunque nacidas de un supuesto de hecho proveniente del ordenamiento urbanístico, la solución que éste da ni tiene por qué agotar todo su contenido ni es excluyente de las consecuencias e hipótesis que dentro del orden civil el negocio jurídico pueda producir o surjan de él.

Lo que importa entonces es descubrir cuál es la utilidad que la regulación ofrece, porque es indudable que el hecho de que no agote toda la

regulación del supuesto no es equivalente a que la regulación que proporciona sea estéril o inútil.

III. FACTORES DE APROXIMACION A LA CONSIDERACION INTEGRAL DEL HECHO CONFLICTIVO

A partir de este punto la función del intérprete es buscar cuál es el sentido normativo del artículo 45 de la Ley del Suelo, investigar a través del recetario que proporciona el ordenamiento civil cuál es la herramienta aplicable y, principalmente, descubrir cuándo existen razones de justicia en la realidad de los hechos merecedores de salvaguarda ofreciendo el mecanismo restaurador de su equilibrio y eficacia.

Ello lleva necesariamente a buscar las analogías y diferencias útiles derivadas del mosaico de figuras jurídicas afines y desechar así las inútiles o innecesarias.

Para ello tiene que partirse de eliminar perspectivas no idóneas para su encaje, lo que permite reducir el ámbito de las utilizables.

Es bueno por ello replantear el origen de la cuestión en términos comunes: el supuesto plantea la situación de frustración que se produce en el desenvolvimiento de un contrato cuando lo contemplado por las partes no puede cumplirse por darse una disociación entre la situación prevista y la real, de tal modo que obtenida la utilidad querida en el patrimonio del vendedor por el cobro del precio, el comprador en cambio se encuentra con el dominio de un bien que no puede cumplir la función para la que lo adquirió. En medio de una y otra situación se ha producido un insatisfactorio conocimiento de la realidad normativa resultante del Plan aplicable, a pesar de que ésta goza de la posibilidad de conocimiento por todos desde el momento en que su eficacia sólo es oponible si previamente ha sido publicado.

El remedio legal del artículo transcrito que conduce a la figura jurídica dominante es el de configurar la hipótesis como un supuesto de rescisión ya que aun siendo el contrato válido puede destruirse su eficacia, al amparo de lo dispuesto en la Ley, al concederse expresamente la acción por concurrir el supuesto legal. Como después veremos, la propia terminología del artículo 47 de la Ley ha sustituido el término resolución por rescisión.

Ahora bien, el hecho de que la Ley del Suelo confiera en favor del perjudicado una acción rescisoria no significa que civilmente el supuesto contemplado en la norma urbanística tolere únicamente esa solución sino que, atendida la estructura de los hechos, también pueden ser predicables los efectos de otras instituciones jurídicas.

A tal fin y con el propósito de encuadrar la regulación íntegra del supuesto parece que resultan inútiles para su tratamiento:

A. *La figura de la nulidad absoluta.*

El supuesto de hecho no está prohibido ni es repudiado por sí mismo por el ordenamiento jurídico. No hay ninguna norma imperativa ni prohibitiva de su celebración, por lo cual, conforme al artículo 6.3 del Código nunca su celebración podrá ser nula de pleno derecho ni siquiera, en virtud de este motivo, salvo la concurrencia de circunstancias adicionales, anulable.

Prueba de ello es que producida la situación de hecho contemplada si el planeamiento cambia no se ocasionará la contradicción y, por tanto, el vicio inicial quedaría convalidado. De igual manera las acciones de restitución sólo son atendibles si se piden, pero nunca pueden dar lugar a una declaración de oficio por los Tribunales.

Por tanto, el acto no es nulo y menos nulo de pleno derecho. Podrá ser anulable pero no en razón de la materia sino por la consideración en que se tenga la declaración de voluntad si se estima viciada.

B. *La inexistencia.*

Podría plantearse la inexistencia del contrato con base en el hecho de que la cualidad de ser edificable el terreno adquirido es tan relevante que faltando aquélla no existe propiamente la cosa, en cuyo caso, con base en el artículo 1.460, entender que no concurriendo aquella cualidad antes de celebrarse el contrato éste queda sin objeto.

Parecen justificar esta asimilación los antecedentes remotos del Código.

Así la Ley 15, Título 1, Libro 18 del Digesto dice que *si consensum fuerit in corpus, id tamen in rerum natura ante venditionem es se desierit, nulla emptio est*. Y la Ley 8 añade: *si ne re quae veneat nec emptio, nec vendito potest intelligi*.

El principio pasó a la Ley 21, título 11 de la Partida Quinta, que dice que «si un orne prometiese a otro de dar alguna cosa cierta assí como cavalo, u otra cosa semejante que fuesse ya muerta, quando fizo la promission, deximos que tal promission non vale, nin es tenuto de dar aquella cosa nin otra ninguna por razón della».

GARCÍA GOYENA en los comentarios al artículo 1.382 del Proyecto del Código de 1851 (2), antecedente del 1.460 actual, dice que las leyes 57 y 58, título 1, libro 18 del Digesto y la 14, título 5, partida 5, son más extensas compendiándolas así: «Si la cosa había perecido del todo (y entiéndase es así cuando se compró un edificio y había desaparecido lo edificado, aunque se conserve el solar, o se compró una heredad, precisamente por sus árboles frutales que derribó el huracán o consumió el incendio) no hay venta

(2) Concordancia, Motivos y Comentarios del Código Civil español, Zaragoza, 1972, pág. 736.

cuando lo ignoraban los dos contrayentes; si lo sabía sólo el vendedor, responda de los daños y perjuicios del comprador, pues que le engañó... si lo sabían los dos (vendedor y comprador) no hay contrato».

A la vista de ello concluye diciendo que «cuando la cosa haya perecido totalmente, no hay contrato».

En efecto, conforme interpretan también los comentaristas, Manresa (3), en tales casos «entendemos que no cabe hablar de nulidad de contrato, ni de contrato siquiera. Tal contrato no ha existido, es inexistente». Por ello el plazo para destruir la apariencia de contrato no es el de cuatro años del artículo 1.301, sino el de los quince del 1964.

La cuestión está clara en los términos expuestos. El problema está en si partiendo de los propios términos de Manresa (4), debe entenderse que la inexistencia se produce no sólo por «su destrucción material (sino también por) un cambio de su naturaleza que la haga inhábil para los fines que antes servía y que se tuvieron en cuenta al contratar», y si tal hipótesis es aplicable al supuesto de pérdida de la condición de edificable.

La destrucción evidentemente puede ser de una cosa, de un derecho o de la cualidad de la cosa o del derecho que determinaron por sí misma la celebración del contrato.

La dificultad estriba en extender el término hasta incluir la pérdida de la condición de edificable siendo así que el punto de partida para el desenvolvimiento de la situación de conflictividad es la de que el comprador en el caso del artículo 1.460 conoce perfectamente la cosa o sus cualidades y en función de una u otras la compra, mientras que en el caso ahora debatido el comprador sólo «cree» que lo que compra es edificable, pero no lo sabe con certeza porque si tuviera un conocimiento efectivo éste sería precisamente el contrario de «que no es edificable». Aún más, al ser público el planeamiento podría conocerlo, en virtud del principio de subrogación legal sancionado en el artículo 22 de la Ley que parte de la publicidad urbanística siquiera, como dice GONZÁLEZ SALINAS (5) la existencia del precepto lo que deja patente es «la insuficiencia del sistema de publicidad urbanística».

Por tanto, si el supuesto del que parte el artículo 1.460 es que quien compra conoce la cosa o sus cualidades y en razón de ello la adquiere, tolera la aplicación analógica del precepto que se encuadre en él la compra de una cosa cuya cualidad se desconoce? La mera creencia de que es edificable hace inexistente el contrato?

(3) MANRESA Y NAVARRO, JOSÉ MARÍA: *Comentarios al Código Civil*, 3.^a ed., pág. 120.

(4) Ob. cit., pág. 129.

(5) Ob. cit., pág. 236.

De igual manera en el caso del artículo 1.460 la entrega de la posesión evidencia la insuficiencia del objeto. No así en el caso actual: la posesión se entrega normalmente y es sólo después cuando se sabe que adolecía de la falta de una cualidad que debía tener. Pero, si entregada la cosa readquiere la condición de edificable, es que lo que fue inexistente se convalida cuando la raíz de la inexistencia es la imposibilidad de revivir?

Ciertamente que el que podríamos llamar proceso de esencialización del dominio por el planeamiento deja a las cosas materiales como mero soporte de un valor económico (6) que no procede de ellas sino de la voluntad política deducida del planeamiento como función pública; cierto que esta esencialidad extrapolada al ámbito civil no exige un rigor conceptual pleno sino que puede contemplarse en su mera función de intercambio económico de bienes cuyo valor es recibido por los particulares según las leyes del mercado, con independencia de su ajuste técnico total, porque la cualidad de edificable del suelo no es un derecho sino una facultad como se ha encargado de resaltar insistentemente desde la Ley de 25 de julio de 1990 sobre Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo; todo ello es cierto pero resulta difícil encajar en la estructura de la inexistencia un supuesto que, de modo ambivalente, puede o no ser o, por el contrario, existir y hacer válido el contrato.

Si el contrato es inexistente, y a ello concluimos que se refiere el artículo 1.460, la condición de tal es indivisible y no puede ser o no ser, en función de la situación de cada momento. Si el contrato no nació no puede ser ni siquiera posible que resucite puesto que no tuvo existencia, ni tampoco es convalidable.

El propio Manresa (7), incluye un supuesto semejante al que se plantea en este trabajo, citando a este respecto la Sentencia de 27 de enero de 1906, a propósito del estudio del artículo 1.483 diciendo que «vendido un terreno para edificar la circunstancia de hallarse sujeto a la facultad del Ayuntamiento de establecer después la alineación de solares no constituye gravamen oculto».

C. La resolución.

La utilización, a veces ambivalente, de las expresiones rescisión o resolución, induce a calificar como resolución la reacción ante el supuesto legal, tal y como se recogió en la Ley y en parte por la doctrina.

(6) En este sentido de desmaterialización del dominio producido por el juego de las instituciones urbanísticas es de interés recoger aquí el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1987 según la cual «ha de recordarse la espiritualización, por decir mejor, la desmaterialización del derecho de propiedad pues el suelo que pertenece a una persona es sólo un dato a determinar el contenido de su derecho».

(7) Ob. cit., pág. 233.

Sin perjuicio de la efectiva justificación de la medida por la imposibilidad de destinar el bien adquirido al fin para el que se compró, basado en el fondo en el juego de la resolución condicional implícita de los contratos bilaterales, realmente y en términos formales no tiene por qué calificarse como resolución del contrato, a menos que exista una condición explícita.

Evidentemente cabe que en el contrato se pacte como condición de su eficacia que la finca sea edificable. Condición suspensiva, que no resolutoria, porque debe estar configurada en favor del comprador ya que recibido el precio por el vendedor, en su interés no figura la posibilidad de devolverlo si llega a ser **inedificable**. A su vez, la resolutoria actúa sobre un cumplimiento de presente efectivo que se interrumpe después, lo cual es justamente la antítesis del precepto del artículo 45 de la Ley del Suelo, como se encargó de resaltar GONZÁLEZ SALINAS.

Aclarados estos motivos, no cabe duda que el contrato puede condicionarse suspensivamente a que la finca sea edificable, pero ello no entraña especialidad alguna porque el supuesto se desenvolvería de acuerdo con la mecánica de las obligaciones sujetas a condición suspensiva.

IV. EL DESENVOLVIMIENTO DEL ARTICULO 45 DE LA LEY DEL SUELO

1. *Supuestos de aplicación*

El ámbito del artículo 45 de la Ley parte de situaciones muy distintas, las que únicamente se unifican a los efectos de las consecuencias de su infracción.

Tres son los supuestos que contempla:

1) Terrenos no edificables según el planeamiento, cuando se vendieron como si lo fueran, y edificios e industrias que resultan fuera de ordenación.

La Ley se limita a decir que se trata de terrenos no edificables «según el Plan». El entendimiento de esta expresión tiene que hacerse bajo los términos expuestos más atrás. Es decir: cuando sean por sí mismos inedificables, sometidos al vínculo de **inedificabilidad**; no edificables por sus propietarios o excluidos del proceso urbanizador en el momento de la venta.

El Plan aplicable en el suelo urbanizable programado es el Plan Parcial, según el artículo 83.2. E incluso en el urbanizable no programado incluido en un Programa de Actuación Urbanística desarrollado por un Plan Parcial.

Mientras no se apruebe el Programa de Actuación en el suelo urbanizable no programado, y para el no **urbanizable**, el Plan General. Y lo mismo el suelo de sistemas generales.

Por fin, en los casos de no ser edificables por sus propietarios si están

sometidos los terrenos a expropiación, según vimos más atrás, cualquiera que sea el Plan al que se haya asignado el sistema de actuación por expropiación.

¿Y los estudios de Detalle? Según la jurisprudencia no pueden calificar suelo pero al ordenar los volúmenes están realmente calificándole aunque sólo sea residualmente en el suelo sobrante donde no está prevista la edificación futura.

Por eso se enlaza esta cuestión con la relativa a la razón de la inedificabilidad. No dice la Ley que el motivo esté justificado por tratarse de terrenos que han de ser de cesión obligatoria. Más bien la idea dominante es la contraria, porque al incluir a los edificios e industrias fuera de ordenación en los que expresamente no contempla la condición de inedificabilidad futura, está pensando quizá simplemente en el hecho de que en sí no sean edificables los terrenos, con independencia de que sean o no de cesión.

Por eso a los terrenos **inedificables** procedentes del planeamiento destinados a espacios libres de destino público, han de añadirse simplemente los no edificables, cualquiera que sea su origen y destino: esto es, zonas verdes privadas, espacios sobrantes entre bloques, etc.

Por esta razón sí que pueden tener su origen en Estudios de Detalle.

El fundamento de las dos hipótesis del número 1 del artículo 45 es muy distinto.

En el primer caso —**terrenos no edificables**— la norma pretende proteger al adquirente para que no compre un suelo carente de utilidad urbanística inmediata por no ser edificable.

En el segundo caso —**edificios e industrias fuera de ordenación**—, la protección se funda en cambio en evitar la adquisición de un elemento patrimonial que está llamado a desaparecer al estar sujeto a las restricciones del artículo 137.

En todo caso, debe decirse por fin que, evidentemente, el artículo 45 no prohíbe estas ventas, que son intachables si el vendedor consigna la verdadera condición del bien, lo que hace es someterla a unas determinadas consecuencias si no se cumplen las exigencias legales.

2) Terrenos incluidos dentro de Planes de Ordenación de iniciativa particular.

El supuesto es claramente distinto al anterior ya que comprende la venta de cualquier terreno incluido dentro de las llamadas urbanizaciones particulares; es decir, sea edificable o no. No comprende en cambio los terrenos ya edificados. Pero deben incluirse ya que si se refiere, por contraposición al número 3, a los incluidos en urbanizaciones acabadas el único compromiso vigente es el de conservar y por ello aplicable a los edificados.

El propósito del legislador pudiera situarse en el de advertir al adquirente de los compromisos que eventualmente hubiera podido contraer el

promotor, según los términos del artículo 105. Sin embargo, entre estos compromisos pueden estar los de conservar la urbanización, que afecta a los adquirentes de parcelas edificadas, que sin embargo por el tenor literal del precepto están excluidos.

La referencia a urbanizaciones de iniciativa particular era realmente arcaica en la legislación anterior, aunque la literatura e incluso los propósitos legales de algunos anteproyectos redactados y siempre frustrados así recogieron el término. Más que de urbanizaciones particulares hay que hablar de Planes de Ordenación de Iniciativa Privada, sean urbanizaciones en el sentido vulgar de la expresión o no. Así lo recoge el nuevo Texto Refundido en los artículos 104 y siguientes. Allí donde se está ante un Plan de iniciativa privada han de consignarse las condiciones y compromisos del artículo 105 y por tanto en ellos cabe hablar de reglas sobre disposición de suelo y compromisos de urbanizar y conservar.

Por tanto, como también cabe que esta iniciativa se asuma en Estudios de Detalle éste puede proceder también de ellos.

3) Terrenos en proceso de urbanización.

La tercera hipótesis se refiere a terrenos cuya urbanización está pendiente de cumplimiento. La trascendencia del supuesto es grande ya que el incumplimiento de la obligación de urbanizar puede provocar la descalificación del Plan según expresamente prevé el artículo 11.1 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, de 10 de febrero de 1984, su expropiación o el apremio y, con mayor rigor, todo el juego sucesivo de los deberes de urbanizar y edificar introducidos por la Ley 8/90, y recogidos además en su Texto Refundido.

Ahora bien, los términos de los apartados 2 y 3 no parece que deban ser permanentes. El número 3 tiene planteado en la Ley su caducidad: cuando se completa la urbanización. En cambio el número 2 permanecerá siendo aplicable en tanto siga vigente algún género de compromisos. Si éstos han concluido desaparecerá su razón de ser aplicado. De aquí la insuficiencia de la redacción ya que si el número 3 se refiere a urbanizaciones pendientes de realizarse, el número 2 ha de contemplar las ya terminadas respecto de las cuales queda en vigor tan sólo la obligación de conservar, siempre y cuando haya sido impuesta, ya que es una condición accidental del acto de aprobación según los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Gestión.

De igual modo las garantías y medios económicos actuarán en la fase de pendencia porque recibidas las obras se cancelan.

Por tanto el ámbito temporal de aplicación del precepto es en el caso del número 3 claramente limitado al período en el que está pendiente de recibirse la urbanización. El del número 2 dura mientras haya alguna obligación pendiente, por lo que si no se ha impuesto la obligación de conservar y no existe ninguna otra, tampoco es aplicable.

2. *Consecuencias para terceros del incumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar*

La nueva Ley 8/90 y su Texto Refundido plantean en este punto una situación especialmente relevante según entendemos porque, en nuestra opinión da lugar a una nueva lectura del principio de subrogación legal y, por ello, trasciende a la interpretación del artículo 45.

Aunque a los efectos de este trabajo su incidencia es lateral, no obstante resulta de gran interés apuntar aquí su interpretación.

Sabido es que, tradicionalmente, en el urbanismo ha regido el principio de subrogación legal, que estaba contenido en el artículo 88 de la Ley de 1976 y que ha pasado de ser el 22 del Texto Refundido vigente. Conforme al mismo «la enajenación de fincas no modificará la situación de su título en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable... El adquirente quedará obligado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación...».

El precepto era perfectamente congruente en el sistema anterior a la Ley 8/90 porque en él la aplicación del principio de vigencia indefinida de los Planes determinaba que mientras éstos se hallaban en vigor el adquirente, que estaba obligado a cumplirlos, podría además hacerlo. Aunque es cierto que la obligación de edificar podía exigirse que se cumpliera en los plazos legales —arts. 154 y siguientes de la Ley de 1976—, con aplicación del régimen de venta forzosa, en definitiva el propietario recibía el valor del bien, sin los menoscabos que la nueva Ley provoca automáticamente.

Porque el problema se produce en el nuevo régimen legal desde el punto en que el incumplimiento de los deberes provoca, de un lado, la reducción del aprovechamiento urbanístico —arts. 30 y 36—, con la consiguiente disminución de su valor, según los artículos 50, 52, 55 y 56 y, correlativamente, la aplicación de la expropiación o la venta forzosa —arts. 30 y 36—. Hasta tal punto es drástica la medida que incluso el mayor valor que sobre el urbanístico tengan los bienes objeto de venta forzosa no es ya del propietario sino de la Administración actuante, según el artículo 234.2.

Así las cosas resulta pues que en el nuevo régimen legal la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos trasciende al núcleo mismo del dominio, produce su envilecimiento económico y determina su privación al titular. Con el artículo 22 no se trataría, por tanto, únicamente, de hacer trascender a terceros el deber de cumplir los planes, lo que no ofrece dudas, sino, eventualmente, de hacerles soportar unas consecuencias que exceden de las meramente urbanísticas y suponen la aplicación de la expropiación-sanción o de la venta forzosa también sanción, siendo así, sin embargo que el nuevo incumplimiento no está situado en el ámbito de los

ilícitos urbanísticos. El hecho de que se identifique aquí el término expropiación acompañado de la expresión sanción no es equiparable a la tipificación como ilícito de la omisión del deber de urbanizar o edificar. La jurisprudencia ha resaltado que en el orden administrativo por aplicación analógica del penal, es también exigible la tipificación de las infracciones y en el artículo 262 no está incluida esa conducta como infracción.

A la circunstancia anterior se une, por una parte, que al no estar ante una infracción urbanística tampoco existe el ineludible deber de restaurar el orden perturbado ya que, en definitiva, vigente aún el Plan la prestación consistente en urbanizar o edificar está también en permanente situación de poder ser cumplida, como lo demuestra incluso el reconocimiento de la facultad de iniciar o proseguir «el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes», según reconoce el artículo 42.3; de otra, que la imputabilidad del incumplimiento, aún no procediendo de un ilícito tipificado, sin embargo civilmente es predicable de un sujeto, el titular del bien, por lo que, no constando del Registro de la Propiedad el incumplimiento o la existencia de la privilegiada anotación preventiva del artículo 307.3 el tercer adquirente de buena fe o el titular del dominio compartido que no es poseedor lícitamente puede cuestionar la legitimidad de la oposición en su contra del deber incumplido que, a pesar de ser posible que se cumpla más tarde, generaría una degradación en el núcleo y permanencia de la titularidad.

El problema es sumamente interesante aunque, a los efectos de este trabajo, según se ha dicho, resulta incidental porque al contemplarse en el caso del artículo 45 la regulación de una relación *inter privatos* siempre cabría reconocer el desconocimiento del incumplimiento no hecho explícito en el contrato.

3. *El reconocimiento legal de la acción como rescisoria*

La calificación legal de las acciones reconocidas por la Ley del Suelo es claramente la propia de las rescisorias, aunque se utilizara antes el término resolución.

En efecto, la utilización por la primera Ley del Suelo, la de 12 de mayo de 1956, de la palabra «resolver» en el número 4 del artículo 50 en que se reguló esta materia, provocó que ya desde los primeros comentaristas del precepto se investigara si realmente la Ley se refería a una acción resolutoria, como podría deducirse de su texto, o si, más bien, de acuerdo con la estructura general de las formas de ineficacia de los contratos debería calificarse como acción rescisoria; es decir, como un remedio excepcional

arbitrado por la ley, en este caso la Ley del Suelo, para restaurar el equilibrio quebrantado en un contrato válidamente celebrado, como señala el artículo 1.290 del Código, cuando se daban las circunstancias contempladas en el texto urbanístico. Todo ello porque, como es evidente, el artículo 1.291 no tiene por qué comprender las únicas categorías de contratos rescindibles ya que el propio artículo 1.290 habla en términos generales de la Ley.

Así se manifestaban NARCISO FUENTES, LUCAS FERNÁNDEZ y MARTÍN BLANCO, por la primera doctrina (8). En la más moderna GONZÁLEZ SALINAS (9).

Sin embargo este último autor destaca que el régimen jurídico de la rescisión no es el del Código en cuyas normas se «están regulando los supuestos a que expresamente se refiere el artículo 1.291 CC, en los que el interés de la rescisión está del lado del enajenante... El supuesto del artículo 62 LS, por el contrario, es el medio legal que se proporciona a los terceros adquirentes para librarse de las cargas urbanísticas de la propiedad, no siendo dicha acción subsidiaria (art. 1.294 CC), ya que el perjudicado carece de todo otro recurso legal para librarse de tales cargas».

El nuevo Texto Refundido, haciéndose eco de la opinión mayoritaria, introduce en la refundición de los textos vigentes, en el apartado 4 la expresión «rescindir», que sustituye a la de resolver hasta ahora utilizado, tomando partido pues por considerar que se trata de una acción rescisoria si bien sólo en su naturaleza jurídica es equiparable a los del Código, pero no en su régimen que es especial y distinto del Código.

4. Origen de la norma y su fundamento

DÍEZ PICAZO (10) dice en nota a pie de página que «existe un evidente paralelismo entre la facultad resolutoria prevista en el artículo 71 de la Ley del Suelo (cita errónea ya que la correcta era la del artículo 50 de la Ley de 1956, cuyo texto es el mismo que el del artículo 62 del Texto Refundido, hoy artículo 45) y la llamada evicción por gravámenes ocultos que establece el artículo 1.484 del Código Civil» (la cita del art. 1.484 también resulta errónea porque la «evicción» por gravámenes ocultos es la prevista en el artículo 1.483 puesto que, según es conocido, el artículo 1.484 se refiere al saneamiento, a pesar de que en la doctrina, por ejemplo, CASTÁN sí entiende que deberá incluirse entre los casos de saneamiento).

(8) Todos ellos citados por MARTÍN BLANCO, JOSÉ, en su obra *El tráfico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo*. Editorial Montecorvo, 1964, pág. 357.

(9) Ob. cit., pág. 232.

(10) DÍEZ PICAZO, LUIS: «LOS límites del Derecho de Propiedad en la legislación urbana», en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 13, págs. 16 y ss.

Hecha la corrección de las citas y la atribución de los efectos de las acciones resolutorias, por lo dicho, ciertamente que la regulación del artículo 1.483 introduce un factor de importancia en la adaptación del artículo 45 de la Ley del Suelo que exige ahondar en las situaciones contempladas por ambos preceptos.

La doctrina tradicional entiende que el artículo 1.483 sólo es aplicable a las cargas y servidumbres no inscritas ya que «de otro modo, el comprador pudo conocer perfectamente el estado del inmueble y si sufre perjuicio debe imputárselo a sí mismo», según dice CASTÁN (11). MANRESA (12) entiende igualmente que en tal caso «no tendrá derecho el comprador ni a la rescisión del contrato ni a pedir indemnización de ninguna especie», por estar los bienes inmuebles sujetos por remisión del artículo 1.537 del Código a la Ley Hipotecaria que parte de la presunción de conocimiento. Por ello traslada la hipótesis al ámbito del error pero en este caso, al ser reconocible, «no cabe hablar de error cuando no ha habido ignorancia, y la ignorancia es legalmente imposible desde el momento en que hay un Registro público, cuyo principal objeto es precisamente ese, el evitar todo motivo de error en las transacciones».

Así pues si también el planeamiento es público y si se presumiese conocido por todos quiere decirse que el adquirente no podría ampararse en él para pedir la rescisión. Con ello resultaría que el artículo 45 venía a completar la regulación del artículo 1.483 (13) por la insuficiencia del texto del Código para recoger el supuesto que el legislador urbanístico llevó a la condición de protegible en el artículo 45.

Con lo cual resultan dos regulaciones diferentes, la urbanística de la Ley del Suelo y la del artículo 1.483 del Código, como lo revela:

1) Que el artículo 45 parte como hipótesis de la confrontación entre la situación declarada y la formalmente existente y que puede ser conocida. El mismo texto legal resalta la publicidad del planeamiento y sanciona en cambio la omisión de los particulares urbanísticos en el contrato de compraventa. Con ello se aparta pues del artículo 1.483 que sólo protege a los adquirentes respecto de cargas y servidumbres desconocidas, por no estar publicados, o no ser aparentes. Es decir, la rescisión del artículo 1.483 opera por la inexistencia de la publicidad ya que si se diera ésta no cabría su ejercicio mientras que en la Ley del Suelo se da a pesar de la publicidad.

2) Si se refiriesen al mismo supuesto serían repetitivos dado que

(11) CASTÁN, JOSÉ: *Derecho Civil*, Tomo IV, Editorial Reus, 1952, pág. 103.

(12) MANRESA Y NAVARRO, JOSÉ MARÍA: Ob. cit., págs. 228 y ss.

(13) Precepto aplicable analógicamente, además de la buena fe, según GONZÁLEZ SALINAS, ob. cit., pág. 248.

ambos preceptos tienen un mismo plazo de caducidad para el ejercicio de la acción: el de un año.

3) Más bien por ello debe entenderse que, en relación con la regulación urbanística, así como el sistema hipotecario parte de la presunción de conocimiento del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y por tanto que si las cargas o servidumbres no son aparentes no cabe la posibilidad del ejercicio de las acciones del artículo 1.483, al entrar en juego la publicidad del Registro, el urbanístico parte de la posibilidad de conocer, sin que ello suponga que quien desconozca de hecho las determinaciones del planeamiento quede exento de su cumplimiento puesto que el Plan entraña el ejercicio de una verdadera función pública.

4) Por fin podría igualmente entenderse que el sistema urbanístico no ha querido ser tan exigente en el alcance de la publicidad material como lo es el hipotecario por el hecho de que el Registro se lleva por fincas, de acuerdo con el principio de especialidad, mientras que la publicidad urbanística está desconectada de la finca concreta como objeto de atribución de derechos y obligaciones, lo que haría más difícil que fuese conocida su situación.

En la jurisprudencia extranjera, sin embargo, particularmente la italiana, ha trasladado sobre el comprador los riesgos de una defectuosa información.

En efecto, la Sentencia de Corte de Casación de 5 de noviembre de 1977 y antes la de 2 de marzo de 1976, 16 de mayo y 5 de agosto de 1977 parte de la presunción «de conocimiento del vínculo impuesto por una norma de Ley publicada, la cual en este punto atribuye al Plan Regulador eficacia *erga omnes* para todos los ciudadanos».

Así una Sentencia de 16 de diciembre de 1982 (14) dice que «el vínculo impuesto por el Plan regulador, en cuanto sometido a una forma de publicidad propia de los actos normativos, que le hace presuntamente conocido *erga omnes*, no permite incluirla entre las cargas no aparentes que, si no son declaradas en el contrato de compraventa, legitiman al adquirente que no las conocía, a demandar la resolución del contrato, o una reducción del precio».

En la doctrina española el tema ha sido tratado muy parcamente, sin que haya tenido eco en la jurisprudencia.

MARTÍN BLANCO (15), partiendo de la publicidad del planeamiento entien-

(14) *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1984, fascículo 3, pág. 527. Del mismo principio parte la doctrina. Así GALLONE, «Pericolo di demolizioni ed applicabilità dell'art. 1489 cod. civ. nella vendita di costruzioni abusiva», en *R.G.D.E.*, 1981, I, pág. 62; CORDARELLI, «Limiti di inedificabilità e risoluzioni contrattuali ex art. 1489», en la misma revista, I, 16 y CECCHETTI, «Destinazioni di area di piano regolatore», en *Foro*, 1977, I, 181.

(15) MARTÍN BLANCO, JOSÉ: *Tráfico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo*. Editorial Montecorvo, 1964, pág. 359. Igualmente JOSÉ ÁNGEL TORRES LANA, en el trabajo

de que es compatible incluso el ejercicio de la acción legal con el conocimiento por el adquirente de la situación ya que «la Ley quiso otorgar al adquirente tal facultad dispensándole del conocimiento de la situación urbanística de la finca, para mayor protección y seguridad en las adquisiciones».

En cambio dice que no operará la resolución si el adquirente conoce la situación, LUCAS FERNÁNDEZ (16), ya sea a causa del conocimiento de la constancia registral de la situación urbanística o de su conocimiento efectivo de tal modo que tan sólo es aplicable en las transmisiones por las que el adquirente sea tercero hipotecario.

Una y otra opinión parecen excesivas, la una por su extensión y la otra por su referencia estricta a los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Así, entender que el artículo 45 juega incluso si el adquirente conocía la situación casa difícilmente con el alcance de la sanción que lleva a la indemnización de daños y perjuicios. Cómo es posible que quien conoció la situación pueda resolver después el contrato reclamando además la indemnización y, a su vez, haciendo efectivo este derecho mediante el ejercicio de una acción rescisoria? A su vez, la referencia al artículo 34 de la Ley Hipotecaria da un margen sumamente estrecho que tiene su justificación dentro del sistema registral pero no desde una perspectiva más general y partiendo de una publicidad propia e independiente como la urbanística en la que puede darse la adquisición en documento privado, la falta de inscripción del transmitente o del adquirente, etc.

Una interpretación finalista del artículo 45, congruente, a su vez, con su inserción excepcional en el texto de la Ley del Suelo y, por fin, razonablemente entendido, fuera del complejo mundo de la invalidez de los negocios jurídicos, su rescisión o resolución que sólo en el ámbito del Derecho Civil pueden enfocarse, debe llevar a una visión más simple y suficiente con el alcance que la Ley urbanística persigue.

Esta lo que se propone es dar certidumbre a las relaciones jurídicas inmobiliarias insertas en el proceso urbanístico a fin de que la subrogación que por ministerio de la Ley se ordena no sorprenda a los adquirentes de buena fe, principalmente teniendo en cuenta que en el momento en el que se promulga la Ley de 1956, las determinaciones urbanísticas eran fácilmente modificadas en beneficio de intereses particulares, a pesar de la oponibilidad debida al carácter público de los Planes.

titulado «La edificabilidad de los terrenos y sus repercusiones en el tráfico jurídico inmobiliario (Comentarios a la Sentencia de 20 de abril de 1965)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1975, Tomo 506, pág. 65 y ss.

(16) LUCAS FERNÁNDEZ, FRANCISCO: *Aspectos civiles de la Ley del Suelo*, Cartagena, 1963, pág. 54 y ss., y en el trabajo «Normas, fines y principios de la legislación urbanística. Su influencia en el Derecho privado», en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 3, 1967, pág. 39.

Se introducía con ello un instrumento corrector e incluso pedagógico de las conductas privadas, tendente a instruir acerca de los derechos y deberes nacidos de los Planes, cuando precisamente por la novedad de la Ley era más difícil captarlo, y con efectos facilitadores de la adecuación de la situación real a la urbanística.

Por eso el mecanismo se desenvuelve:

1. Considerándole, como lo ha entendido la doctrina citada, además de otros autores como NARCISO FUENTES (17), como un remedio rescisorio incluido dentro de la cláusula abierta contenido en el número 5 del artículo 1.291 del Código Civil.

2. En su eficacia se despliega por el automatismo de darse la concurrencia de las circunstancias legales: ejercerse dentro del plazo de un año, discrepancia entre la situación urbanística y la resultante del contrato y, según entendemos, desconocimiento por el comprador.

3. Sobre estas circunstancias quizá la mayor ventaja resida en invertir la carga de la prueba sobre el fondo de la cuestión. Al comprador le basta con probar documentalmente el contenido del contrato, la discrepancia con la situación urbanística y hacerlo dentro del plazo. No es necesario que alegue que hubo error, ni si se conocía o no la situación. Esta última se traslada al vendedor que entra así en un ámbito proceloso en el que los matices son mucho más sutiles.

4. Por este carácter limitado queda fuera del ámbito de esta regulación todo el resto de las complejidades contractuales derivadas del sistema general de obligaciones.

Recuerda por eso en parte la regulación del artículo 45 al automatismo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que parte igualmente de la prueba documental de estar inscrito el dominio a favor del actor sin contradicción alguna. Pero se queda a medio camino ya que para ser eficaz tendría que haber previsto un medio procesal específico, pues al tener que plantearse en juicio declarativo en él cabe por la vía de las excepciones replantear el debate íntegramente, suscitando otras cuestiones anejas pero determinantes de su viabilidad.

Por ello en definitiva su utilidad es relativa y queda reducida tan sólo a la facilitación para el actor de los motivos de su pretensión y de los medios de prueba correspondientes.

Lo que ocurre es que, además de esta medida especial y peculiar de la Ley urbanística, también el resto del ordenamiento jurídico juega un papel propio ya que en sede civil puede contemplarse igualmente la cuestión a la

(17) FUENTES SANCHIZ, NARCISO: *Registro de la Propiedad y Urbanismo*, Madrid, 1960, págs. 16 y 17.

luz de los preceptos reguladores del cumplimiento de los contratos, lo cual es, por otra parte, lo usual en la práctica y en la jurisprudencia.

A ello es a lo que vamos a referirnos a continuación, aunque partiendo del esquema de la Ley del Suelo.

V. LA ACCIÓN DE NULIDAD POR EXISTENCIA DE ERROR

1. *La aplicación sucesiva de la acción de nulidad*

El artículo 45 de la Ley del Suelo contiene una regla civil especial dentro de un texto normativo que esencialmente se propone la regulación normativa de la acción administrativa de planificación. Aun cuando en la Ley hay preceptos trascendentales que alteran de modo sustancial el régimen civil del dominio lo que no puede ponerse en duda es que la Ley tiene aquel objeto y que su carácter predominante es el administrativo.

Las reglas del artículo 45 son, por tanto, especiales, aunque están dirigidas al Juez civil y desarrollan unas relaciones en las que la Administración es ajena.

Pero como se vio antes no con ello se agotan todas las posibilidades de reacción frente al supuesto de hecho contemplado en la norma; de igual modo que el transcurso del plazo de artículo 45 no produce la extinción de cualquier otra acción dimanante del Código ya que, como es obvio, la Ley del Suelo ni persigue un tratamiento integral de los contratos que tengan por objeto bienes afectados por el planeamiento ni menos ha derogado el régimen general del Código.

Con lo cual se da paso a los remedios comunes previstos en el Ordenamiento.

Por ello, cuando se trata la cuestión dentro del ámbito del Código Civil es evidente que los interesados pueden acudir a sus soluciones en cualquier caso y momento. Esto es, aun dentro del plazo del año del artículo 45, ya que esa vía no impide el ejercicio de cualquier otra, y por darse alguno de los supuestos del Código que permitan al interesado dar remedio al daño sufrido.

Con ello quiere decirse que las acciones dimanantes del Código pueden ejercitarse simultánea o sucesivamente a las de la Ley del Suelo, y conjunta o separadamente. Esto es mediante la acumulación de acciones —las del artículo 45 y las del Código—, o en procesos separados sin que, a su vez, el fallo desestimatorio de la acción de la Ley del Suelo suponga el efecto de cosa juzgada si lo que se ejercita en proceso independiente es una acción no idéntica a la Ley del Suelo.

Así, en el fondo, la ventaja del artículo 45, según vimos, era la facilitación de la prueba al actor y el traslado de la carga al demandado. Si la

Sentencia es desestimatoria no puede enervar el ejercicio de una acción distinta, como es la de anulación del contrato. Por ello no cabe duda que ambas pueden ejercitarse simultánea o sucesivamente, aunque lo normal sea que se ejercite primero la de la Ley del Suelo. La operatividad de la acción de nulidad será en cambio inevitable si ha pasado el plazo de un año o si la primera fue rechazada.

La impugnación del contrato puede dar lugar pues a su anulación, no como supuesto de nulidad absoluta antes examinado sino por concurrir vicios del consentimiento o un desequilibrio sustancial que dé lugar a la frustración del fin del contrato.

2. *Causas eventuales de nulidad aplicables*

El artículo 1.261 señala cuáles son los requisitos del contrato: consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación.

Entre las causas de nulidad caben destacar los vicios del consentimiento, es decir, el error, la violencia, la intimidación o el dolo. También puede estar enlazada la cuestión que aquí se trata con la identificación del objeto.

De todo ello, sin embargo, tan solo aquí interesa destacar el error ya que el dolo, la violencia o la intimidación carecen de peculiaridades aplicables al caso, por lo que es forzosa la remisión al tratamiento común de estos vicios.

El error, a su vez, como veremos, estará enlazado en ocasiones con la identidad del objeto, de aquí el enlace entre uno y otro, ya que si es relevante el error es porque versa sobre la verdadera identidad del objeto o su cualidad esencial pues, como dice la Sentencia de 12 de agosto de 1989 «es nula la obligación contraída con error en lo esencial de las cosas, sus circunstancias y objeto que motivaron el acto».

3. *Significación del error*

A. Fundamentos de la protección

La primera aproximación a la patología del contrato resulta de su contemplación meramente intuitiva a partir de la ineludible identidad entre negocio válido y negocio justo. En la literatura italiana siempre han sido sugestivas sus aportaciones en materia de interpretación de los contratos, lo que representa una fuente rica de información. Así RAVA (18) dice «por encima de las diversas teorías existe nuestra intuición jurídica, que unas

(18) RAVA: / *Contratti*, pág. 178.

veces nos induce a considerar válido un contrato y otras no; y sólo después de la solución intuitiva se intenta la justificación teórica».

Pues los principios de la buena fe, el hecho de que se consienta en algo para obligarse, a cumplirlo, «el respeto a las expectativas de quien recibe la declaración de voluntad, la necesidad de dar certeza a las relaciones jurídicas, el deber ético fundamental de ser fieles a la palabra dada», que a la declaración de los contratantes se le otorgue por el Derecho un resultado digno de tutela, etc., todas estas razones determinan en una aproximación meramente intuitiva, que produzca escándalo el que el Derecho se muestre ajeno e indiferente dejando desprotegido a quien confiado en una determinada declaración de voluntad determinante de la prestación de la declaración complementaria, ve después frustrada su intención sufriendo un quebranto económico debido justamente a la reciprocidad contemplada al celebrar el contrato.

En la estructura del contrato aparecen así destacados:

1. Una declaración del transmitente en sentido positivo, esto es, en cuanto que lo que se vende es directamente edificable aunque no se detalle esa condición.
2. La omisión de que sobre el inmueble vendido pesa un vínculo de inedificabilidad que le hace radicalmente inútil por sí mismo para el cumplimiento del fin o alguna de las causas restantes examinadas.
3. El desconocimiento por el comprador del vínculo y, recíprocamente, la voluntad sobreentendida de que compra para edificar, bien resulte de modo expreso de los términos del contrato bien tácitamente.
4. El pago de un precio congruente con el supuesto de que el terreno adquirido es edificable.

Así el Tribunal Supremo ha dicho que uno de los elementos reveladores de la distinción entre fincas rústicas y urbanas reside en el hecho de que por éstas se paga un precio que es superior al de aquéllas ordinariamente, según Sentencia de 4 de noviembre de 1977.

El descubrimiento de la situación real provoca la convicción en el comprador de que el contrato celebrado no responde a lo realmente querido, siendo la cosa inhábil para el fin al que se destina, ya que la **inderogabilidad** del planeamiento por los particulares, al estar prohibidas las reservas de dispensación por el artículo 134.2 de la Ley y la subrogación legal del adquirente, salvo la interpretación expuesta relativa al mero incumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar, según el artículo 22 hacen imposible la sustracción a sus consecuencias.

En tales casos resulta pues que entre la declaración de voluntad del vendedor y la realidad existe una diferencia radical que, de no haber mediado dolo, determina al menos la concurrencia objetiva del error.

B. La individualización del error

La existencia de una dualidad de partes en un contrato determina que cuando concurre el error hay, de un lado, el contratante que ha provocado incluso de buena fe, la disociación entre la realidad y la declaración de voluntad y, de otro, quien recibió aquella declaración, el destinatario, que fue inducido por la declaración errónea a contratar.

Se podría decir entonces que, en tales casos, el error se ha padecido por ambas partes.

Sin embargo la protección del Derecho se da a quien recibiendo la declaración errónea se fía de ella y en razón de la misma efectúa su prestación, que no es equívoca sino de certidumbre plena porque es constitutiva del pago del precio.

Fácilmente puede advertirse el juego del error en dos situaciones extremas pero contradictorias.

En una, el vendedor desconoce que el cuadro vendido es de un pintor de fama mundial y lo vende a un precio irrisorio, teniendo en cuenta el origen. El comprador desconoce la realidad de quién es el pintor autor del cuadro y paga el precio convenido planteándosele después por el vendedor el error padecido.

En la otra situación el vendedor recibe un precio muy superior al que por la categoría del pintor corresponde al cuadro y el comprador, conocedor después de que el precio es excesivo, solicita la anulación por haber cometido error sobre la identidad del pintor del cuadro.

En ambas situaciones se puede decir que hay una desviación entre lo que externamente aparece y la realidad. Y, sin embargo, la aproximación intuitiva dice que no es igualmente merecedora de protección una parte que la otra.

De aquí que en la doctrina, superando de momento las relevantes circunstancias de si el error es excusable en quien lo padeció y reconocible por la otra parte, se procure trasladar el centro de gravedad desde la discordancia entre voluntad y declaración hacia la confianza que la declaración pretende suscitar.

Así, PIETROBON (19), partidario de esta posición, señala que «la unidad del acto lleva al convencimiento de que una teoría sobre el negocio ha de tener en cuenta ambos aspectos (voluntad y declaración), a fin de tutelar tanto la voluntad de quien emite la declaración como la buena fe de quien la recibe». En tal sentido «la disciplina de los vicios de la voluntad no viene

(19) PIETROBON, VITTORINO: *El error en la doctrina del negocio jurídico*. Traducida por MARIANO ALONSO PÉREZ, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1971, págs. 3 y 7.

explicada tanto con referencia a la voluntad viciada sino también, y tal vez sobre todo... teniendo en cuenta la situación de quien recibe la declaración viciada... porque la parte contraria a la que incurre en la falsa representación de la realidad merece incluso mayor tutela que quien, hipotéticamente, ha obrado con reticencia...». En sentido estricto, el principio de la confianza consiste en asignar a la buena fe de quien recibe la declaración el lugar ocupado hasta ayer por la voluntad.

Ahora bien, es evidente que no siempre el destinatario es el que tiene que verse favorecido por una mayor protección ya que «el efecto de una declaración de voluntad depende del sentido que debe darle al destinatario cuando se comporta con diligencia y honradez».

De aquí por ello que el error alegado lleva inevitablemente al examen del contenido del contrato y su interpretación, a las relaciones entre los contratantes, la reciprocidad de la prestación, dando siempre primacía a la buena fe, a las exigencias de una justicia sustancial ya que «la buena fe supone el criterio máximo de valoración de las recíprocas obligaciones contractuales» apareciendo así dotada de un «plusvalor» respecto a las restantes normas (20).

C. Las reglas de su valoración

El examen de todas las circunstancias anteriores fuerza a verificar en qué modo las pautas marcadas por la doctrina en la interpretación del error y las reglas del Código permiten juzgar si una situación como la descrita en el supuesto de hecho planteado debe ser determinante de la nulidad del contrato.

A tal fin estas son las circunstancias relevantes:

1) La función que el ordenamiento jurídico en su totalidad confiere a la declaración del vendedor.

De momento no se trata de determinar si la actitud del vendedor está marcada por un matiz desleal o inmoral, ni siquiera negligente. Simplemente se plantea esta perspectiva tomando pie de la obligación directamente emanada de la Ley que obliga al vendedor no sólo a actuar honestamente sino a ser especialmente escrupuloso en declarar la situación urbanística de una finca en los supuestos previstos en el artículo 45. Hay, por tanto, una diligencia directamente impuesta por la Ley que refuerza así señaladamente el deber general de diligencia de todo vendedor. El vendedor de un terreno inedificable no sólo está obligado a comportarse de acuerdo con las reglas

(20) Ob. cit., pág. 119. También GONZÁLEZ SALINAS hace descansar el precepto en la buena fe. Ob. cit., pág. 246.

de una contratación de buena fe; tiene además que cumplir un deber complementario porque la Ley de modo directo refuerza o intenta reforzar la seguridad del tráfico jurídico en congruencia con el principio de subrogación legal de las cargas, quizá también para hacer más fácil el cumplimiento de los deberes por terceros, al partir de situaciones que por no trascender al Registro pueden ser menos conocidas por los adquirentes ya que no se individualizan sobre las fincas que adquiere en concreto.

Por tanto, el ordenamiento en su conjunto refuerza la protección del destinatario de la declaración y crea una carga adicional al vendedor.

2) Situados en el momento de la celebración del contrato, la infracción de la norma da lugar a la rescisión del contrato. Al tiempo evidencia la existencia de una **declaración** de voluntad insuficiente.

Ambas circunstancias repercuten en el destinatario de la declaración, de aquí que dada la transcendencia del hecho y, repetimos, planteada en el momento en que el acuerdo se toma, el vendedor tiene la obligación de poner en conocimiento del comprador todas las causas que pueden afectar al desenvolvimiento del contrato. Es decir, si la Ley anuda a la declaración errada la rescisión, cumple al vendedor un deber de diligencia especial desde el momento en que a su declaración se sigue un efecto **potencialmente** tan severo. Se ha dicho que «la buena fe exige avisar a la parte contraria, incluso en el supuesto de advertir que ésta se inclina a contratar impulsada por un motivo determinante claramente infundado».

Las partes «están obligadas recíprocamente a guardarse lealtad, desengañarse de errores, huir de reticencias; en definitiva, cada contratante debe hablar con claridad y poner en conocimiento de los contrarios las situaciones reales reconocibles, huyendo del fraude que puede llevar a falsas determinaciones volitivas» (21).

Una conducta de este género sería evidentemente culposa si se enjuicia en nuestro derecho, por lo que el contratante quedará sujeto a la indemnización de los daños sufridos según el artículo 1.101 del Código.

¿Cuándo podrá producirse una situación de esta clase? Evidentemente éste será un punto determinado por las particularidades del contrato y la situación de las partes. El reforzamiento operado por ministerio de la Ley de la confianza del comprador al poner al vendedor en la obligación de señalar cuáles son los vínculos de inedificabilidad que gravan las fincas no produce *per se*, si se infringe una presunción de culpa por el vendedor. Es una obligación objetivada la impuesta al vendedor que le fuerza a una conducta más diligente por los efectos que la sanción produce, pero no puede equipararse sin más y por necesidad a una situación de culpa subjetiva.

(21) RAVA, ob. cit., págs. 181 y 194.

Para que esto ocurra han de darse las circunstancias que permiten entender que el vendedor lo sabía con certeza y que, a pesar de ello y amparándose en la ignorancia del comprador, forzó la celebración del contrato. Pero si esto no ocurre podrá existir un contrato en el que medió error pero no culpa. La consecuencia es que aun no habiendo culpa puede haber invalidez por error, con obligación de restituirse las cosas recibidas según el artículo 1.303, pero no la responsabilidad del artículo 1.101.

Ahora bien, ¿cuándo del error objetivo se pasa a la culpa *in contrahendo*? La respuesta está en función de las circunstancias del contrato.

Habría culpa cuando el vendedor conozca puntualmente la situación, por ejemplo, por razón de su oficio, o por el cargo público que ocupa, si es determinante de la calificación del suelo; cuando el promotor del Plan propuso la calificación, etc. Tal sería el caso del Arquitecto municipal que vende un terreno de su propiedad no edificable; o el Alcalde o Concejal que haya participado en la aprobación de los Planes, o en la venta de terrenos por la propia Corporación.

De este modo se da al contrato no sólo el relieve debido a la voluntad de los contratantes sino el reconocimiento de la función social que cumple y en razón de la cual es protegida por el Ordenamiento ya que si bien a las partes les corresponde dar contenido al contrato, la causa —elemento del que dimana que el contrato sea merecedor de **protección**— se convierte en límite de la libertad y medio para que sólo los intereses dignos sean protegidos, aunque ello sólo sirve para conseguir una justicia sustancial a las partes, prescindiendo de la utilidad o relieve social resultante del contrato.

3) La excusa del desconocimiento del hecho erróneo por el declarante.

La bilateralidad del error —como vimos en el error incurren tanto el declarante como el que recibe la declaración **errónea**— llevó a la doctrina lo articular dos remedios recíprocos para excluir la causa de la invalidez del contrato: la excusa por el declarante de que habiendo puesto de su parte la diligencia que en circunstancias iguales observaría una persona de diligencia moral (22), a pesar de ello, sin embargo, no pudo evitar el error. Y, paralelamente que el destinatario de la declaración podía también, en circunstancias normales, reconocer el error.

De acuerdo con la primera acepción sólo el error inexcusable invalida el contrato mientras que si es excusable no.

Sin embargo la teoría de la confianza refuerza la posición del destinatario al considerar que es injusta la exoneración del error por el mero hecho de que se dé o no una circunstancia del fuero interno del declarante, siendo así que lo importante es que aquél decidió contratar basado pura y **simple-**

(22) En los comentarios adicionales del traductor, don MARIANO ALONSO PÉREZ, a la obra de PIETROBON, págs. 334 y 336.

mente en la declaración objetivamente recibida y que satisfizo un precio no congruente con la prestación por él cumplida.

La excusabilidad, no obstante, carece de relevancia en nuestro Derecho según entiende la doctrina (23) y particularmente MARIANO ALONSO PÉREZ; sin embargo la **jurisprudencia** parece haberle dado valor en algunos casos, al declarar la ineficacia tan sólo cuando la disconformidad sea maliciosa o por haber podido ser evitada con el empleo de una mayor diligencia, según la Sentencia de 23 de mayo de 1935.

Sin embargo se critica su aplicación porque al admitirse únicamente el error inexcusable, es decir, el fundado en la culpabilidad del declarante, se trasladó el error al ámbito de la voluntad siendo así que el error es fundamentalmente un hecho intelectual.

Pues bien, la excusabilidad aplicable a la situación estudiada debe descartarse en dos situaciones posibles:

a) Cuando se afirma que en el acto de la venta se limitó el declarante, por ejemplo, a decir que la finca era meramente una finca urbana sin añadir que fuera edificable.

No parece razonable la excusa porque el deber legal no sólo actúa en la obligación de reseñar el hecho positivo —**ser edificable la finca**—; más relieve adquiere aún el omitir el hecho negativo —**la existencia del vínculo de inedificabilidad**—.

Por eso no es tanto que pueda entenderse el contenido de la declaración que no hubo un compromiso de ser el bien edificable como haber omitido que no lo era.

b) La significación de los términos empleados en el contrato. En línea con lo que se acaba de decir se halla también la idea del sentido del lenguaje empleado ya que, en algunos casos, la venta de una finca como urbana no es técnicamente defectuosa porque unos terrenos calificados como zona verde dentro del ámbito del suelo urbano evidentemente son también suelo urbano y, por ello, la expresión sería correcta; del mismo modo que el suelo urbanizable no programado es también sin duda suelo urbanizable. De igual manera podría decirse, como ya se apuntó al principio, que el hecho de que un terreno sea zona verde o forme parte de los sistemas generales no excluye que esté llamado a participar en el proceso de distribución de cargas adecuado e incluso jurídicamente exigible o, al menos, que dé derecho a su titular a percibir el valor que le corresponda bien sea a través de la reparcelación sustitutiva o de la misma expropiación.

Todo ello es cierto e incluso podría ser un argumento a su favor el hecho

(23) DANZ: *La interpretación de los negocios jurídicos*, traducida por BONET RAMÓN, Editorial Revista de Derecho Privado, 1955, págs. 2 y 3.

de que se configure la situación dentro del marco de aplicación del planeamiento en el que el empleo riguroso de los términos es decisivo y tiene una inevitable significación técnica.

Sin embargo, ni la norma está dirigida a la acción administrativa, ni tampoco la Administración es parte en ningún caso de la relación que se crea, salvo que sea vendedora, ni, por fin, debe olvidarse que los destinatarios son personas privadas en el ejercicio de su libre iniciativa que actúan conforme a los usos generales de tráfico.

Así, DANZ (24) dice que «los contratos han de interpretarse como lo exija la buena fe y atendiendo a los usos sociales». Y más adelante añade: «Por interpretación se entiende, en el lenguaje usual, la acción que tiende a fijar el sentido y el significado de las manifestaciones de la voluntad, especialmente de las palabras». Y en el prólogo a la segunda edición DANZ especifica: «Hasta aquí, la interpretación de los negocios se ha entendido como una función más o menos análoga a la de la interpretación filológica... Nada más falso. El Juez en su función de intérprete, sólo tiene que preocuparse de ver cómo entiende la generalidad de las gentes una determinada conducta... su misión es ver qué sentido atribuye el comercio jurídico a ese modo de conducirse. El Juez ha de amparar el fin económico a que según ese análisis aspiran los hombres».

Con ello se pone de manifiesto que es la voluntad real no su expresión técnica la que predomina. Y la voluntad real, despojada de tecnicismos para iniciados, se manifiesta en la forma en que el hombre de la calle cuando compra un inmueble y paga el precio congruente con ese significado, lo que hace es comprar un terreno no sujeto a vínculo de inedificabilidad por sí o por sus propietarios.

4) La reconocibilidad de la diferencia entre lo declarado y la situación real.

Es este por fin el test final que ha de cumplir la prueba del error. Si éste es reconocible por el comprador; si por los tratos preliminares habidos, por su condición personal o por la conducta seguida el comprador conoce la situación evidentemente no puede alegar el error. Es hoy una práctica usual las ventas de terrenos calificados como sistemas generales, que tienen aprovechamiento cero según el artículo 51 del Reglamento de Gestión Urbanística y que se adquieren a conciencia para participar en el desarrollo de sectores clasificados como suelo urbanizable programado.

La situación se hace aún más significativa, como vimos al principio, ante el hecho de que el planeamiento es público.

En el ámbito puramente civil se dice que el error es reconocible cuando

(24) DANZ: *La interpretación de los negocios jurídicos*, traducida por BONET RAMÓN, Editorial Revista de Derecho Privado, 1955, págs. 2 y 3.

«el destinatario de la declaración conocía o debía conocer, empleando una diligencia “normal” la situación real». Sin embargo esta interpretación se ha censurado por la doctrina por entender que «la valoración de la reconocibilidad se reduce a una valoración de la culpa» (25), lo cual lleva a examinar «el comportamiento total del individuo». Este proceso de identificación se admite que sea válido como tendencia a hacer coincidir el error reconocible y la negligencia del destinatario pero sólo se puede llevar esta tendencia a criterios imperativos si la Ley impone la obligación de conocimiento. Por eso, sin caer también por entero en la intrascendencia de si el vicio era o no reconocible, se propone que deba investigarse «la diligencia empleada por las partes en litigio, la que pide la nulidad y la que se opone a ella, para admitir la demanda de la parte que se revela más digna de la tutela jurídica». A este fin se reconduce la situación, según apuntábamos más atrás, a los tratos preliminares, a las «cualidades de las partes», la «experiencia particular del sujeto», su «profesión y posición social» partiendo de que «al exigir que el error sea reconocible y no que sea reconocido de hecho, no ha tutelado la confianza del destinatario en la mayor medida posible, pues en tal caso habría exigido el conocimiento efectivo».

En el Derecho español, ALONSO PÉREZ (26) y ALBALADEJO afirman que el error no requiere para su relevancia que sea reconocible. Lo cual no quiere decir que si el destinatario lo conoce o está en condiciones de conocerlo efectivamente debe ser protegido ya que sería contrario a la buena fe su protección (27).

Planteada la cuestión desde una perspectiva urbanística la interpretación es coherente con lo expuesto ya que la publicidad lo que confiere es la facultad de ser informado el interesado; pero de la Ley del Suelo no se deduce que la carga de informarse sea del comprador. Todo lo contrario, la sitúa explícitamente en el vendedor y únicamente contempla para el comprador la subrogación legal en el cumplimiento del Plan.

Por otro lado resulta de interés destacar una doble alternativa del conocimiento, coincidente también con el principio de justa distribución de beneficios y cargas derivado del sistema. Todo titular del suelo o presunto adquirente debe conocer, por ser consustancial con el sistema, que el dominio por virtud del planeamiento está sometido a unas normas que delimitan y conforman su contenido, de tal modo que bajo el principio de solidaridad todos los propietarios están sujetos a la obligación de contribuir a la creación del equipamiento urbanístico. Pero en cambio la ampliación

(25) PIETROBON: Ob. cit., págs. 282, 287, 305 y 322.

(26) ALONSO PÉREZ, MARIANO: En los comentarios citados, pág. 339.

(27) DE CASTRO, FEDERICO: *El negocio jurídico*. Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1977, pág. 116.

de este estatus hasta el punto de que un terreno resulte privado directamente de la facultad de edificar o de que sea edificable por sus propietarios excede del ámbito del contenido normal y, por ello, tal conocimiento no es exigible al adquirente porque en esta situación la Ley impone la carga de esclarecer la situación al vendedor.

Así, en la doctrina italiana, en donde se ha estudiado con mayor determinimiento el tema, BIANCA (28) se ha opuesto a la presunción general de conocimiento de la Ley y Reglamento en cuanto falta un deber jurídico de conocerlos; es preferible hacer referencia a la normalidad de las limitaciones, las cuales se presumen conocidas por todos, pero el vínculo que afecta singularmente a un terreno, en cuanto excede de los límites normales, excede también de la obligación de conocimiento.

Resulta también, por ello, de interés destacar la desviación jurisprudencial en Italia respecto de la línea tradicional sobre la irrelevancia del error. Así, en Sentencia de 22 de octubre de 1985 la Corte de Casación (29) dice que «el artículo 1.492 del Código Civil considera esencial, a los fines de la anulación del contrato, el concurso de los requisitos de los artículos 1.428 y 1.431 del mismo, por ello el error sobre una cualidad del objeto el cual, según la común apreciación o en relación a las circunstancias del caso, es determinante del consenso; por tanto el error producido subsiste no sólo en el caso de venta de un terreno en la falsa convicción de la naturaleza rústica o edificatoria del mismo, sino también en el caso de que el vendedor había ignorado que el fundo, no siendo edificable al tiempo de celebrarse el contrato, tenía atribuida naturaleza edificatoria en el Plan».

En la Jurisprudencia española existe un testimonio de indudable trascendencia como es el contenido en la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1985.

Se trataba de la venta de un terreno que en unión de otros pertenecientes al mismo vendedor había permitido la construcción sobre el resto no vendido, computándose la edificabilidad teniendo en cuenta la totalidad de los que le pertenecían, siendo así que la parcela comprada, según justificó el Ayuntamiento, estaba destinada a zona verde y no era por tanto edificable al haber agotado la edificabilidad permitida por el Planeamiento.

El Tribunal Supremo entiende que se da en este caso un supuesto de error esencial, «prestado por la compradora sobre las cualidades de la cosa comprada, que por sí solo comporta la nulidad de la compraventa, ya que, como se decía con poca propiedad en el *súplico* de la demanda, «siempre procedería la resolución de la compraventa por error sobre las condiciones esenciales de la cosa».

(28) BIANCA: *La vendita «Trattato di dir. civ.»*.

(29) R.G.D.E.: Fascículo I, 1986, pág. 103.

El Tribunal Supremo admite, por tanto, la invalidez del contrato por mediar error, sin que debamos omitir la importancia, que destacaremos más adelante, de la última frase de la Sentencia cuando alude a la resolución del contrato.

De igual manera ha sido abordado el caso en la Sentencia de 27 de marzo de 1989 (Aranzadi núm. 2.201), que incluso califica la conducta del vendedor como dolosa y generadora del error (30).

Otra Sentencia de 28 de febrero de 1974 reconoce que «el consentimiento prestado por error provoca la nulidad del acto o negocio siempre que recaiga sobre la sustancia de la cosa que fue objeto del mismo o sobre aquellas condiciones del objeto que principalmente hubieran dado motivo a su celebración (art. 1.266) o la situación en que puede encontrarse la adquisición de un terreno que se cree edificable, sin que realmente lo sea, según Sentencia de 20 de abril de 1965... No debe olvidarse no obstante que para que tal efecto se produzca es indispensable que el error haya quedado acreditado plenamente... porque el reconocimiento del error sustancial, con trascendencia anulatoria del contrato, debe interpretarse de forma restrictiva».

Por fin, DÍEZ PICAZO (31) incluye como error que determina la invalidez de un contrato cuando «una persona compra una parcela de terreno con la intención conocida por el vendedor de edificar una casa, pero los planes municipales de urbanización no permiten construir en aquella zona».

Por consiguiente, y concluyendo este apartado, debe entenderse que el error sobre la condición de un terreno como edificable es determinante de la nulidad del mismo por cuanto recae sobre la sustancia de la cosa, según establece el artículo 1.266 del Código. Probado por tanto el error es posible que la persona que lo hubiere sufrido, es decir, no el que produzca el error, puede ejercitar la acción de nulidad conforme al artículo 1.302 del Código Civil pero tan sólo en el plazo de cuatro años que establece el artículo 1.301 contados a partir de la fecha de consumación del contrato; es decir, del momento en que se hubiera entregado la cosa y el precio con lo cual, transcurrido aquel plazo, no puede exigirse ya la declaración de nulidad por caducidad de la acción.

(30) Comentado por DELGADO ECHEVARRÍA, JESÚS, en *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 20, 1989, págs. 465 y ss. bajo el título: «Error sobre la edificación de la parcela comprada. Dolo. Deber de información sobre la edificabilidad y artículo 62 de la Ley del Suelo. Anulabilidad, plazo de prescripción».

También, en la misma revista núm. 21, pág. 895, el trabajo de NIEVES FENOY PICÓN comentando la Sentencia de 4 de octubre de 1989 bajo el título *Compraventa de terreno para edificar. Cláusula de reajuste del precio al aprovechamiento urbanístico efectivo. Interpretación del contrato. Vicios ocultos*.

(31) DÍEZ PICAZO, ob. cit., pág. 845.

VI. LA RESOLUCION DEL CONTRATO POR LA FALTA DE EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

La equivalencia de prestaciones en las obligaciones sinalagmáticas es uno de los principios rectores para la interpretación de los contratos, como se induce de las reglas contenidas en el artículo 1.289, expresión, a su vez, de un principio general más profundo como es el de evitar el enriquecimiento indebido, exigencia propia de la buena fe reconocida en el artículo 7 del Código.

La exigencia de equivalencia entre las recíprocas prestaciones de un contrato no equivale, como es evidente, a hurtar lo querido por las partes en el ejercicio legítimo de su libertad individual. Actúa más bien como **criterio** corrector para la interpretación de la dudas surgidas de la voluntad declarada y en aquellos casos en que objetivamente las consecuencias del contrato no son las que se derivan de la voluntad de las partes rectamente interpretada, de sus tratos preliminares, de la posición que cada contratante asume y del carácter conmutativo propio de los contratos onerosos.

Así, del Código Civil puede deducirse su preocupación por el mantenimiento de la «reciprocidad de intereses» a que alude el párrafo primero *in fine* del artículo 1.259, en las diversas fases del contrato:

1) En la fase anterior a su consumación, con la declaración de inexistencia cuando la cosa vendida «se hubiera perdido en su totalidad», según el artículo 1.460 para la compraventa.

Puesto que la compraventa se manifiesta en la reciprocidad entre el precio y la cosa, la falta de ésta al tiempo de celebrarse el contrato le deja ineficaz por inexistente, según se vio más atrás.

2) En la fase posterior a su celebración la equivalencia se manifiesta por causa sobrevenida en dos hipótesis:

- a) En los casos en que la cosa estuviera afectada por vicios ocultos «si la hacen impropia para el uso a que se le destina» según el artículo 1.484, resaltándose así que en los restantes vicios no ocultos los riesgos derivados de causas sobrevenidas son de cargo del comprador según la regla *periculum est emptori*, deducida del artículo 1.452.
- b) En el supuesto de contratos de cumplimiento posterior, por tanto no en los contratos en que se cumplen instantáneamente las obligaciones recíprocas, cuando el obligado «no cumpliere lo que le incumbe», según el artículo 1.124 del Código, lo que se manifiesta expresamente en el caso de falta de pago del precio, con la especial aplicación para la compraventa del artículo 1.504 o en los supuestos de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, como expresión

de la alteración de la base del negocio, por lo cual, según Sentencia de 23 de noviembre de 1962 (32) «alterada la base del negocio», era una consecuencia necesaria de la buena fe «el restablecimiento de la base contractual con reciprocidad real y equitativa de las obligaciones».

A través del esquema ofrecido se trata de averiguar si es incluíble la falta de equivalencia de prestaciones en el caso de que la cosa entregada no cumpla para servir la finalidad perseguida por las partes cuando el vicio que lo determine se dé en el momento de su celebración y no sea por definición del tipo de los vicios ocultos.

Para responder a ello primero tiene que afirmarse con evidencia que si el sistema legal propugna la equivalencia de prestaciones *ex ante* y *ex post* a la celebración del contrato no hay razones para excluir que también esta equivalencia debe ser admitida en el caso de contratos conmutativos de prestaciones simultáneas si, de los términos subjetivos y objetivos resultantes, se dedujese que no concurre.

Así debe entenderse de varios preceptos del Código. En el caso de la compraventa del artículo 1.484, ya que es principio general que el vendedor está obligado a permitir que la cosa sirva para el uso a que se destina. Lo relevante es que si el vicio fuera oculto y se hubiera omitido su conocimiento al comprador éste podrá rescindir el contrato. Igualmente si se omite la cualidad de las cosas determinante del uso presupuesto y fundado en la buena fe de la declaración del vendedor el comprador la adquiere, resultando aquélla inhábil para el uso al que se destina, el comprador podrá resolverle con la dificultad sin embargo de asumir la carga de la prueba.

La misma regla se deduce del artículo 1.554 dedicado a los arrendamientos determinantes de la rescisión prevista en el artículo 1.556 o el artículo 1.707 para el contrato de sociedad civil.

Por fin, la entrega íntegra de la cosa; esto es, la obligación de que la cosa esté compuesta de todas las utilidades y cualidades previstas por las partes se deduce también del artículo 1.097 del Código.

Cuando esto no ocurre tiene lugar la resolución del contrato por aplicación del artículo 1.124 del Código, el cual no contempla en rigor, como señala la doctrina (33) una verdadera condición. Es más bien expresión de «una voluntad tácita o sobreentendida de los contratantes». La facultad resolutoria aparece no como medio de sanción de quien incumpla el contrato sino que realmente a quien pretende protegerse es al contratante cumplidor.

(32) DÍEZ PICAZO: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Editorial Tecnos, 1970, pág. 871.

(33) DÍEZ PICAZO. ob. cit., pág. 845.

La resolución del contrato se configura sin embargo por la jurisprudencia esencialmente bajo el tipo del incumplimiento deliberadamente culpable del obligado, acaecido después de la celebración del contrato, del que es paradigma la falta de pago del precio aplazado. ¿Cabe entonces incluir como supuesto resolutorio el incumplimiento objetivo derivado de la falta de entrega de la cosa por no concurrir en ella alguna de las cualidades contempladas al contratar?

En otros términos, y partiendo del supuesto que aquí se estudia, la venta del suelo que se considera edificable es susceptible de dar lugar a la resolución, prescindiendo de los vicios de la declaración errónea, cuando después resulta que la cosa entregada está sujeta a un vínculo de **inedificabilidad** o no es susceptible de edificarse por el adquirente, siendo así, como se ha visto, que el planeamiento es público?

La hipótesis parece que debe también admitirse. Así, DÍEZ PICAZO (34) incluye entre los supuestos de aplicación de la acción resolutoria «el cumplimiento defectuoso o ejecución defectuosa de la prestación, cuando a través de ella se frustra la finalidad perseguida por el negocio y el interés del acreedor», aun cuando añade «cuando el deudor no accede o no se allana a la rectificación o corrección de los defectos», hipótesis que parece contemplar que el incumplimiento es subsanable por el vendedor. No obstante los términos que emplea son alternativos, como lo revela con la partícula «o» y, de otro lado, si se admite la resolución por causa sobrevenida cuando es imputable al deudor, con mayor motivo debe ser si el incumplimiento simultáneo se produce también por su causa.

Es decir, evidentemente que el vendedor de un suelo edificable se libera por entero si después de vendido aquel terreno como consecuencia de una alteración del planeamiento pasa a ser **inedificable**. El riesgo es ciertamente del comprador porque el vendedor, al efectuar la venta, entregó un bien que era edificable, desligándose así de las vicisitudes o riesgos posteriores, ya que si no fuera así, nunca se desligarían los vendedores de las consecuencias desfavorables que pudieran surgir sobre la cosa.

Pero no ocurre igual cuando es en el momento de la venta cuando el inmueble vendido es **inedificable** y lo sabía el vendedor.

Su incumplimiento al celebrarse el contrato determina que aquél pueda ser resuelto por no poder cumplir la cosa el fin al que se destina.

Cita DÍEZ PICAZO como ejemplo la aplicación de la resolución por modificación sobrevenida el supuesto que contempló la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1948 (35) como hipótesis de alteración

(34) Ob. cit., pág. 861.

(35) DÍEZ PICAZO: *Estudios sobre la jurisprudencia civil*. Tecnos, S. A., Tomo I, 1966, pág. 363.

de la base del negocio vendido. A fin de que la finca de los demandantes pudiera tener fachada a una calle en proyecto su dueño conviene con el colindante un contrato en el que éste se obliga a vender en el plazo de quince años o antes si se abriera la calle, una parcela de su propiedad. La Sentencia dice que la finalidad que los pactos tienen no es meramente el propósito o deseo de cada parte sino el fin del contrato mismo «sin que, por tanto, puedan separarse de él, en cuanto es revelación de la voluntad común de los contratantes determinante del alcance y sentido de los pactos que... se han establecido por cumplir esa manifiesta finalidad».

Exteriorizada la voluntad de las partes en el fin común propuesto cuando «no es posible ya obtener el fin perseguido concertado» debe entenderse que ha dejado de existir «la condición motriz de la voluntad contractual... por desaparición de la base en que se asentaba».

Bajo la acepción de la frustración del fin del contrato han de citarse también aquí, como aplicación de precepto legal que comentamos, las Sentencias de 3 de noviembre y 9 de diciembre de 1983, comentadas por RICARDO DE ANGEL y MANUEL MARÍA ZORRILLA (36).

El supuesto contemplado en la primera de las Sentencias se refería a la reclamación de honorarios por un Arquitecto que había realizado un proyecto al parece impracticable, en parte porque el terreno era **inedificable**, lo que conocía el demandante.

La Sentencia del Tribunal Supremo estima que el Proyecto «había devenido irrealizable, por haber variado... el Plan General... (por lo que)... no podía ya ser reputado viable y, en su consecuencia, no respondía a la finalidad perseguida».

La segunda sentencia contemplaba un supuesto análogo, fallándose por el Tribunal Supremo diciendo que «el contrato... tenía desde su principio una finalidad imposible de cumplir... de todo ello dimana que la relación de equivalencia entre las prestaciones quedó rota... lo que hizo que deviniera inexigible la prestación pactada... Si bien el Código Civil español no contiene una regulación del supuesto de frustración del fin del contrato por devenir inexigible, salvando con ello la equidad de sus consecuencias, tal supuesto se halla previsto en Códigos más modernos, como el alemán (parágrafo 323), y el italiano (art. 1.463) en el sentido de que si la prestación que incumbe a una parte derivada de un contrato bilateral se hace imposible o inexigible a consecuencia de una circunstancia de la que no ha de responder ni ella ni la otra parte, pierde la pretensión a la contraprestación, debiendo restituirse las prestaciones ya efectuadas; solución adapta-

(36) «La frustración del fin del contrato. Obligaciones de medios y de resultados». Publicado en el *Anuario de Derecho Civil* Tomo XXXVIII, Fascículo I, año 1985, págs. 185 y ss.

ble a nuestro derecho, no sólo por las expuestas razones evidentes de equidad y las deducidas de los artículos 1.256 y 1.258 del Código Civil, sino también al amparo del principio que veda el enriquecimiento injusto y de las ideas en que se han inspirado, entre otras, las Sentencias de esa Sala de 5 de julio de 1945, 30 de junio de 1948, 27 de octubre de 1964, 10 de octubre de 1980 y 30 de junio de 1983».

Cita esta última Sentencia la de 27 de octubre de 1964 comentada por DÍEZ PICAZO al reconocerse que la imposibilidad de edificar es condición principal motivada de las compraventas, planteándose si se está en un supuesto de error o en el caso de frustración del fin del negocio (37).

Los autores que comentan las Sentencias citadas consideran que «la violación de la buena fe *in contrahendo* consistía en prescindir de las averiguaciones indispensables para conocer la viabilidad del proyecto o en no querer averiguar... las precisiones o perspectivas al respecto».

La adecuada equivalencia entre las prestaciones, propias de las obligaciones bilaterales, lleva implícita en sí misma la determinación de cuál es el fin del contrato, qué es lo que los contratantes quisieron realmente convenir cuando lo celebraron, cuestión que a su vez está directamente enlazada con la determinación de la causa del contrato.

Según se ha dicho antes, la razón por virtud de la cual el ordenamiento jurídico protege los contratos celebrados es porque éstos son conformes con el ordenamiento mismo y porque la causa determinante de su celebración lo justifica.

Importa por ello otra vez más volver así a señalar cuál es el motivo en virtud del cual las partes contrataron, cuál es la posición que el propio Ordenamiento asigna a cada parte en el contrato y, consiguientemente, advertir qué consecuencias se producen cuando su defectuosa estructura incide en la frustración del mismo.

Para ello es determinante de la causa, en primer lugar, señalar el fin práctico perseguido por las partes. El contrato se celebra para conseguir un fin que es común a ambas, fin que determina la elección del objeto y el precio que como contrapartida se asigne.

A su vez, este fin práctico perseguido por las partes determina que en la cosa han de concurrir una serie de circunstancias tales que permitan que aquél pueda en efecto conseguirse.

(37) DÍEZ PICAZO: *Estudios sobre jurisprudencia civil*. Vol. I, pág. 133. Véase también el trabajo de ANTONIO MORALES MORENO en *Anuario de Derecho Civil*, Tomo XXXVI, Fascículo III, año 1983, titulado «El propósito práctico y la idea de negocio jurídico en Federico de Castro». Resulta también muy sugestiva la argumentación de TOMÁS RUBIO GARRIDO en sus comentarios a la Sentencia de 8 de marzo de 1989, publicados en el *Anuario*, Tomo XLIII, fascículo I, año 1990, sobre nulidad por falta de objeto... Resarcimiento debido por defecto en la cosa vendida.

Cuando de acuerdo con estas circunstancias el fin que las partes se proponen conseguir se frustra como consecuencia de la falta de las cualidades especialmente previstas, se origina así, por una parte, un desequilibrio entre las respectivas prestaciones y de otra, y como consecuencia de ello, la frustración en su integridad del negocio.

Queda así prefigurada la base del negocio y las consecuencias de su frustración son las descritas por OERTMANN (38), cuando dice que «la representación mental de una de las partes en el momento de la conclusión del negocio jurídico, conocida en totalidad y no rechazada por la otra parte, o la común representación de las diversas partes sobre la existencia o aparición de ciertas circunstancias en las que basan su voluntad negocial», es lo que constituye la base del negocio.

Su determinación ha de ser también consecuencia de la buena fe que se manifiesta, según ESPERT (39) «para valorar si se ha conseguido o no la satisfacción del interés del acreedor en los casos en que se discuta si la prestación sigue ofreciendo o no para el acreedor aquella utilidad que estaba destinada a producir».

Por eso dicho autor dice que «la Ley exige de ambos contratantes un respeto mutuo de la buena fe, tanto en el momento de la formación, como en el del desarrollo de la relación y en la ejecución de la obligación».

Si estos fines no se consiguen y queda rota la equivalencia de las prestaciones la consecuencia es la ineficacia del contrato, la cual opera con independencia del juego institucional del error como causa de invalidez toda vez que, como afirma el autor últimamente citado «en el caso del error, aunque la anulación supone una pérdida de eficacia posterior en base de una demanda de quien sufrió el error, la causa de la ineficacia surgió coetáneamente a la formación de la voluntad contractual» (40).

Mientras que la doctrina de la frustración «produce, una vez aplicada, la ineficacia por cambio de circunstancias posteriores a la perfección del contrato, el cual goza de una vida perfecta, no claudicante, como en el caso del error, por todo el tiempo que corre entre la perfección y el acontecimiento que frustra la posibilidad de conseguir el fin del contrato», aunque la frustración puede estar predeterminada ya en el momento también de la celebración si en ese instante la cosa carecía ya de posibilidad objetiva para permitir su adecuado desenvolvimiento aunque se conozca después.

Por consiguiente la finalidad del contrato y la posibilidad de que las cosas sirvan para el fin al que se destinan es condición concurrente esen-

(38) Citado por VICENTE ESPERT SANZ en su obra *La frustración del contrato*. Editorial Tecnos, 1968, pág. 363.

(39) Ob. cit., pág. 121.

(40) Ob. cit., pág. 136.

cialmente en el momento de su celebración y eventualmente en determinados períodos de tiempo posteriores a ello sin que se configure bajo la idea de la condición resolutoria tácita, sino que, como se afirma que JORDANO BAREA en la interpretación de la Sentencia de 30 de junio de 1948 antes descrita, «no es necesario acudir al juego de una condición tácita sino que actúa el fin del contrato provocando la ineficacia del mismo por su misma virtualidad» (41).

Todo lo cual lleva consigo por tanto a su resolución.

Ahora bien, cuál es el plazo para solicitar la resolución del contrato?

DÍEZ PICAZO (42) dice que «la acción resolutoria no está sometida a ningún plazo especial en orden a su ejercicio. La jurisprudencia ha señalado que se trata de una acción personal y que, por ello, la acción para pedir la resolución prescribe a los quince años».

En cambio otros autores como ESPERT (43) dice que «hay que excluir toda aplicación del plazo de quince años de prescripción de las acciones personales en general (art. 1.964); tampoco sirve el plazo de cuatro años de las acciones rescisorias (art. 1.299). Nos encontramos en zona de deberes de «correteza» que exigen una diligencia especial para evitar los males que el evento frustrante ha ocasionado en la economía de las partes, y por ello es aquí particularmente aplicable la doctrina del *Verwirkung*, que considera inadmisibles la pretensión del ejercicio tardíamente desleal de un derecho o facultad. Aquel que quiera alegar la frustración deberá actuar con la rapidez que lo haría un hombre justo y razonable, e incluso será exigible una particular diligencia que justifique su liberación».

Sin embargo se trata esta de una afirmación puramente personal que en materia del plazo para el ejercicio de las acciones tiene que estar inequívocamente fundada en un precepto legal, que ni siquiera se cita.

Una cosa es lo que pueda pensarse de *lege ferenda* y otra distinta de *lex data* y en ella, como afirma DÍEZ PICAZO, resulta que el plazo para el ejercicio de las acciones resolutorias es el propio de las acciones personales y por tanto el del artículo 1.964; es decir, el de quince años, sin perjuicio, naturalmente, de las consecuencias que pudiera originar la resolución del contrato para el caso de que hubiera un tercero obligado a su cumplimiento que no fuera directamente el vendedor.

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ

(41) JORDANO BAREA: *Anuario de Derecho Civil*, 1949, II, pág. 753.

(42) Ob. cit., pág. 863.

(43) Ob. cit., pág. 258.