

La edificabilidad de los terrenos y sus repercusiones en el tráfico jurídico inmobiliario

(Comentario a la Sentencia de 20 de abril de 1965)

I. ANTECEDENTES

El 10 de enero de 1959, doña Ignacia J. A. compró a don Rufino B. F. un terreno «que era edificable, según el vendedor, para garaje, y un piso para guardería del mismo», por la cantidad de 145.000 pesetas, suscribiéndose documento privado. El 28 de enero de ese mismo año, el contrato se elevó a escritura pública. Para convencer a la compradora de que con la adquisición del terreno podría ver satisfechas sus intenciones de edificar, don Rufino le mostró un plano, en el que la parcela comprada aparecía como destinada a levantar edificios industriales, y una fotocopia de un acuerdo municipal del Ayuntamiento de V., en que se decía que había licencia para edificar en dicho terreno.

Doña Ignacia, con el fin de asegurarse de la certeza de tales afirmaciones, solicitó en octubre de 1960 al Ayuntamiento de V. información sobre los extremos mencionados. Dicho Ayuntamiento elevó la instancia a la Comisión Provincial de Arquitectura y Urbanismo de G., que dictaminó en el sentido de que «la parcela comprada está destinada a zona verde, no siendo, por tanto, terreno edificable». Otra serie de indagaciones y consultas realizadas por doña Ignacia obtuvieron idéntica respuesta: la parcela comprada no era edificable.

Ante tales hechos, la compradora intentó la conciliación judicial con don Rufino el 16 de enero de 1961, y al no obtenerla interpuso con fecha 2 de julio de 1961 demanda de juicio declarativo de mayor cuantía. En ella se solicitaba la resolución del contrato de compraventa por dolo de

don Rufino, y en su defecto o conjuntamente por error en la compradora demandante.

Don Rufino se opuso a la demanda alegando que, en el momento de la venta, la parcela en cuestión era edificable.

Como diligencia para mejor proveer se aportó a los autos una certificación del Ayuntamiento de V. de la que resultaba que la parcela vendida había sido segregada de otra de mayor extensión donde existían dos bloques de viviendas, y que, en la licencia de construcción del segundo, figuraba que el terreno situado ante este bloque, donde se hallaba la parcela vendida, que primitivamente estaba destinado a almacenes industriales, quedaría como espacio libre. Las fechas de los acuerdos municipales pertinentes eran todas ellas anteriores a la de la celebración del contrato de compraventa.

La sentencia de Primera Instancia estimó totalmente la demanda, considerando que el demandado, al construir el bloque de viviendas, había utilizado y concentrado toda la edificabilidad del terreno y que, por consiguiente, la parte delantera del mismo ya no era edificable. Apelada la sentencia, la Audiencia Territorial de P. la confirmó en todas sus partes.

Contra esta última resolución se interpuso recurso de casación por cuatro motivos. El Tribunal Supremo desestimó íntegramente el recurso, en sentencia dictada el 20 de abril de 1965.

II. SENTENCIA

Visto siendo ponente el Magistrado don Manuel Taboada Roca, conde de Borrajeiros.

Considerando que el primer motivo del recurso, amparado en el número 7 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imputa a la sentencia recurrida error de hecho en la apreciación de la prueba, y a la vez, aunque en párrafo separado, error de derecho, consistente éste «en atribuir a los citados documentos—que invoca—el valor probatorio que les atribuye en los artículos 1.216 y 1.218 del Código civil, que la Sala sentenciadora infringe por violación».

Considerando que aunque en rigor procesal la denuncia del error de derecho y la del de hecho deben formularse y razonarse en párrafos separados y numerados, como el artículo 1.720 de la ley previene, y el no haberlo hecho así ya impondría la desestimación del motivo, lo cierto es que el invocado error de hecho que se denuncia tampoco podría prosperar porque: en primer lugar, se pretende destruir la apreciación conjunta y ponderada de la prueba que hace la Sala, enfrentando a ella la

particular de dos elementos probatorios que, a su manera, quiere hacer el recurrente; en segundo lugar, porque los documentos que con tal fin se esgrimen por el recurrente ya fueron objeto de examen y ponderación por la Sala sentenciadora, y si ésta les dio una interpretación contraria a la que las normas legales imponen, tal interpretación habría que combatirla por la vía adecuada, con cita de las normas correspondientes y demostrando que la de la Sala era ilógica o arbitraria, y en tercer lugar, porque los documentos con los que pretende evidenciarse ese supuesto error de apreciación no demuestran por sí solos, sin necesidad de comparaciones o conjeturas, que el solar vendido era edificable en el momento de realizarse su venta, como el vendedor aseguraba en el correspondiente documento en que se instrumentó el negocio, sino que todo lo más que acreditarían sería: *a)* que en 20 de mayo de 1956 se había concedido al señor B. «la licencia de obras necesaria para llevar a cabo las obras de construcción de viviendas entre la vía del ferrocarril y el río Urola..., con arreglo al plano presentado»—folios 11 vuelto y 12 del apuntamiento—, lo cual no es proclamar que en 10 de enero de 1959 era edificable el solar entonces vendido, y *b)* que en 17 de octubre de 1960 se le comunicó a la compradora que, «de conformidad al plan aprobado el 15 de julio de 1959, la parcela por ella comprada está destinada a zona verde, no siendo, por tanto, edificable», lo cual no acredita que antes de esta fecha no existieran ya proyectos públicos de planes que impedían edificar en tal parcela.

Considerando que tales documentos no patentizan por sí solos que cuando se realizó la compraventa litigiosa se podía edificar en ella, ni desvirtúan los demás hechos que estima probados la sentencia, relativos a que el vendedor tenía como profesión la de constructor de obras, y que había levantado en aquella zona varios grupos de viviendas que habían consumido la extensión edificable de la total parcela, de la que se segregó y vendió a la actora el trozo sobrante, al cual ya no correspondía ninguna superficie edificable; como tampoco enervan las afirmaciones fácticas de la sentencia recurrida referentes a que con anterioridad a esa compraventa ya los organismos competentes le habían rechazado al vendedor planos en los que pretendía alzar edificaciones en aquellas parcelas sobrantes, es decir, que tales documentos no demostraban que no eran ciertos todos esos hechos que tuvo en cuenta la Sala sentenciadora para adquirir el convencimiento de que cuando el señor B. vendió el solar ya sabía que no se permitía en él ninguna construcción y de que, a pesar de ello, le hizo ver lo contrario a la compradora, afirmando incluso en el correspondiente documento privado que el solar era edificable.

Considerando que la simple alegación que hace el recurrente al final

del motivo primero del recurso, relativo al supuesto error de derecho que atribuye a la sentencia, no puede ser tenida en cuenta: 1.º Porque está fuera de lugar. 2.º Porque el otorgar a unos documentos públicos «el valor probatorio que les atribuye en los artículos 1.216 y 1.218 del Código civil»—que es lo que el recurrente imputa a la sentencia—no puede invocarse como causa de casación, sino todo lo contrario. 3.º Porque, además, no se razona en el motivo la manera como la sentencia impugnada pudo vulnerar tales preceptos.

Considerando que en el motivo tercero, con amparo en el mismo número 7 del mencionado artículo 1.692, vuelve a imputarse a la sentencia recurrida error de derecho en la apreciación de las pruebas, sosteniéndose que al apreciar aquellos dos aludidos documentos y deducir de ellos que el solar no era edificable cuando se vendió, y que la compradora incurrió en error al adquirirlo en esa creencia, violó los artículos 1.216 y 1.218 del Código civil, ya que, según el recurrente, tales documentos acreditaban que en el momento de la venta era edificable y que la prohibición no surgió hasta seis meses después de su adquisición por la compradora.

Considerando que para la repulsa de este motivo basta tener en cuenta: 1.º Que el invocado artículo 1.216 se limita a dar el concepto de documento público, sin contener ninguna norma valorativa de prueba y, por tanto, su infracción no puede denunciarse—ni parece posible su comisión por la Sala—por el cauce del número 7 del artículo 1.692. 2.º Que en cuanto al otro precepto citado como infringido—el artículo 1.218—, la sentencia no lo vulnera de ninguna forma, pues los hechos que tales documentos reflejan son compatibles, como ya razonado queda, con los que la sentencia proclama y, además, esos documentos son unos de los varios elementos probatorios que a la Sala sirvieron de base para hacer la apreciación conjunta de la prueba, que no es lícito descomponer y disgregar aislando los elementos que integran dicha apreciación.

Considerando que la desestimación de los motivos primero y tercero del recurso lleva consigo también la del segundo, que achaca a la sentencia recurrida aplicación indebida de los artículos 1.265 y 1.266, al declarar la nulidad del contrato litigioso, por estimar que el consentimiento de la vendedora fue prestado por error esencial sobre el objeto de la compraventa, cuando en opinión del recurrente no existió tal error, que, según él, la parcela vendida era edificable en el momento de celebrarse la venta, y la prohibición no surgió hasta seis meses después; la repulsa de este motivo se impone, porque para formularlo hay que hacer supuesto de la cuestión, sentando unos hechos completamente contrarios a los que la sentencia admite, y éstos, por no haber sido desvirtuados debida-

mente, hay que reputarlos intangibles; la sentencia impugnada afirma la realidad de unos hechos de los que deduce que la compradora prestó su consentimiento con error esencial sobre el solar creyendo que era edificable, y como tales hechos quedaron inalterados por la desestimación de los motivos primero y tercero, no puede sostenerse que se hayan aplicado indebidamente esos artículos 1.265 y 1.266, que precisamente imponen la nulidad de los contratos en que el consentimiento se haya prestado con error esencial sobre la sustancia de la cosa y sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieran dado motivo a celebrarlo.

Considerando que el recurrente, en el motivo cuarto de su recurso, sostiene que la Sala interpretó erróneamente el artículo 1.265—antes alegó que lo había aplicado indebidamente—y los 1.269 y 1.270 del Código civil, pues, según él, no ha concurrido dolo por su parte ni su existencia se deduce de las afirmaciones que contiene la sentencia de apelación, que se limita a decir del vendedor «que no procedió con la 'lealtad' debida y enajenó como edificable una porción de terreno donde 'podía constarle' no existía de momento autorización para ello..., falta de autorización que posteriormente ya ha plasmado en prohibiciones expresas».

Considerando que aunque es verdad que la Sala de Apelación, en el razonamiento cuarto de su sentencia, se expresa en esos términos dubitativos que indica el recurrente, y no en los rotundos y categóricos que convenían a un fallo que declara la nulidad de un contrato por concurrir dolo en una de las partes contratantes, sin embargo, no es menos cierto: 1.º Que dicha Sala «acepta y da por reproducidos», en lo «esencial», los considerandos de la sentencia objeto del recurso. 2.º Que esta sentencia del Juzgado proclama categóricamente la existencia de unos hechos relevantes, de los que deduce la presunción racional de que *al vendedor le constaba que... había agotado el volumen de edificación total permitido cuando vendió la parcela sobrante*, dando la impresión de que «no sólo conocía»... con una certeza casi real que en el terreno que vendió a la actora no se podía edificar..., sino incluso que obra con mala fe al realizar la venta en cuestión, opinión ésta que se refuerza al incluir un pabellón construido sin ninguna autorización».

Considerando que, en último término, la sentencia de apelación no emplea el argumento de la concurrencia del dolo en el vendedor, como motivación única para construir la tesis de la nulidad de la compraventa litigiosa, sino que lo utiliza a mayor abundamiento, y por eso comienza por afirmar en el cuarto considerando que la existencia del error padecido por la compradora «bastaría para estimar la procedencia de la resolución por la nulidad del consentimiento»—artículos 1.265 y 1.266 del

Código civil—, y después agrega que «además se ha alegado también como fundamento de la acción y se aceptó en la sentencia... la existencia en el vendedor del dolo causante y grave», que termina por admitir ha concurrido en el caso de autos, aun reconociendo «la dificultad de llegar a la afirmación rotunda de tal dolo, por lo que tiene de subjetivo la acción humana».

Considerando que, por tanto, aunque la sentencia de Primera Instancia no hubiese proclamado categóricamente la existencia del dolo en el vendedor y hubiera que atenerse a los términos dubitativos de la sentencia de apelación, o aunque hubiera que admitir que no se había probado la existencia de ese dolo causante y grave—lo cual sólo a efectos dialécticos se admitiría—, aun en tales supuestos no podría prosperar la solicitada casación de la sentencia recurrida, porque siempre quedaría en pie la existencia de error esencial en el consentimiento 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 suplico de la demanda, «siempre procedería la resolución de la compraventa por error sobre las condiciones esenciales de la cosa».

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación, por infracción de ley, interpuesto por don Rufino B. F. contra la sentencia que en 4 de diciembre de 1962 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de P.; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas causadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará la aplicación prevenida en la ley, y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento que remitió.

III. COMENTARIO

1. *Planteamiento*

El supuesto que contempla la sentencia comentada puede plantearse así: se vende como edificable un terreno que no lo es.

Sin embargo, a esta meridiana conclusión llegan los Juzgadores de Instancia trabajosamente y en base, como dice la sentencia del Tribunal Supremo, a presunciones racionales. El marasmo normativo de los Planes y Ordenanzas urbanísticas hace que situaciones que deberían hallarse claramente prefijadas se transformen en problemas de prueba. Así, en este proceso se llega a la consideración de que la parcela vendida no era edificable tras una numerosa serie de pruebas, y en especial tras la

práctica de una diligencia para mejor proveer. Es de este modo como el Juzgado de Primera Instancia llega a la presunción racional «de que al vendedor le constaba que (...) había agotado el volumen de edificación total permitido cuando vendió la parcela sobrante».

De esta manera, el caso presente, que en principio aparecía claramente subsumido en el artículo 50 de la Ley del Suelo (1), sintoniza también con el artículo 78 de la misma. Este último artículo dispone, en su párrafo primero, apartado *d)*, que «serán indivisibles las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie (...)».

En consecuencia, nos encontramos con que la parcela de la que se segregó la vendida era *indivisible*. A esta conclusión llega, aunque no lo afirma, el Juzgado de Primera Instancia, y así lo acepta la Audiencia Territorial.

La finalidad de este artículo 78 es clara y ofrece dos aspectos: uno urbanístico y otro civil. Por un lado, pretende evitar un fraude urbanístico muy común. El propietario de un terreno puede distribuir libremente sobre éste el volumen de edificación que le haya correspondido, concentrándolo en algunas zonas y dejando libre el resto (2). El fraude consiste en segregar este resto, formar una nueva finca—en sentido material e incluso registral—, solicitar otra licencia y construir de nuevo sobre la superficie libre. Por desgracia, además, este tipo de conductas dolosas abunda sobre manera y la lucha contra ellas, aparte las dificultades que encierra, está de antemano condenada al fracaso mientras no se logre una coordinación perfecta entre el Registro de la Propiedad y el planeamiento urbano. Por otro lado, el artículo 78 de la Ley del Suelo pretende proteger el tráfico jurídico-privado impidiendo *a priori* que tenga que entrar en juego el artículo 50. La ley intenta, pues, que el artículo 50 tenga aplicación sólo para el caso de que el Plan haya declarado de modo primario la inedificabilidad de un terreno. Y por ello el artículo 78

(1) El artículo 50 de la Ley del Suelo dispone en su párrafo primero que «el que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación». Y el párrafo cuarto preceptúa que «la infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado».

(2) Sobre esta posibilidad pueden verse: N. FUENTES SANCHIZ: «En torno al Urbanismo, política del suelo y Registro de la Propiedad», *R. C. D. I.*, XXXVI, 1963, pág. 495; J. L. GONZÁLEZ-BERENGUER: *Teoría y práctica de la Ley del Suelo*, Madrid, 1964, pág. 55; J. MARTÍN BLANCO: *El tráfico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo*, Madrid, 1964, pág. 55; M. A. NÚÑEZ RUIZ: «Régimen jurídico de las parcelas inedificables», *Revista de Derecho Urbanístico*, III, núm. 15, 1969, página 47; M. THOMAS ARRIZABALAGA: «Técnica de la valoración del suelo», *Problemas del Urbanismo moderno*, Madrid, 1967, pág. 255.

establece, en su párrafo segundo, que «los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de 'indivisibles' de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados».

Y aquí es donde quiebra el sistema legal, porque al no establecer sanción para el incumplimiento del párrafo segundo, éste se ha convertido en auténtico papel mojado, como lo demuestra el caso que estamos estudiando.

No se comprende cómo pudo llevarse a cabo la segregación y división de la parcela que don Rufino vendió a doña Ignacia. Y menos aún formalizándose la venta en documento público. Es cierto que la redacción del párrafo segundo del artículo 78 es realmente desafortunada, defectuosa, puesto que no se dice en qué casos habrá de hacerse constar la declaración de indivisibilidad. No cabe duda de que la ley, en este caso, ha pretendido imponer una mayor diligencia a Notarios y Registradores, especialmente a los primeros. Al decir el artículo 78 «harán constar», parece abandonar a dichos funcionarios la averiguación, por los medios y actos que estimen pertinentes, de la situación urbanística de las parcelas o la exigencia de una prueba fehaciente de la misma. Sin embargo, las posibilidades de fraude, a la vista está, son muy numerosas, incluso pese a la indudable buena intención del precepto legal (3).

De ahí que en la práctica el artículo 50 de la ley vea ensanchado su ámbito y se aplique, tanto en el caso de terrenos inedificables por declaración del Plan, como en el caso de terrenos que no sean edificables por haberse concentrado—o transmitido (4)—el volumen. En el caso de concentración del volumen el terreno sería, además, indivisible. Por consiguiente, en este supuesto, el artículo 50 de la Ley del Suelo vendría a remediar la infracción del artículo 78.

2. Importancia de la edificabilidad en el tráfico inmobiliario

El ordenamiento urbanístico ha venido a potenciar la importancia que la edificabilidad de un terreno presenta en el tráfico.

El valor de un terreno—se ha dicho—viene determinado por una serie de circunstancias en las cuales influye notoriamente lo que sobre él puede edificarse (5). MARTÍN MATEO ha señalado con acierto que «hoy el

(3) GONZÁLEZ PÉREZ pone de manifiesto este irregular procedimiento, tan extendido en la actualidad (*Comentarios a la Ley del Suelo*, Madrid, 1968, pág. 452).

(4) La posibilidad de transmitir el volumen de edificabilidad de una parcela está también admitida por la doctrina y es frecuente en la práctica. Sobre esto, vid. N. FUENTES SANCHIZ: *En torno al Urbanismo...*, cit., pág. 496, nota 67; J. MARTÍN BLANCO: *El tráfico de bienes inmuebles...*, cit., pág. 56, y «Régimen del suelo», *Pretor*, 1969, págs. 495-496; J. SAPENA: «Título e inscripción en las Leyes de Urbanismo», *Revista de Derecho Urbanístico*, V, núm. 24, 1971, pág. 70.

(5) J. MARTÍN BLANCO: *El tráfico de bienes inmuebles...*, cit., pág. 57.

tráfico inmobiliario prescinde casi en absoluto del hecho superficial. Lo que importa es el volumen que los Planes autorizan como edificable» (6). Por eso es un hecho frecuente que una menor superficie de terreno valga más que una mayor superficie, porque sobre aquella se permite la construcción de un volumen mayor que el de ésta (7).

El fenómeno ha tenido, como era de esperar, su incidencia en el tráfico inmobiliario. Es más, ha dado lugar al nacimiento de nuevos tipos de contratos en las transmisiones de terrenos. El más común en la práctica es aquel en que el precio de la enajenación se determina no *en razón* de la superficie vendida, sino *en función* del aprovechamiento urbanístico permitido sobre la misma, bien se señale en metros cúbicos por metro cuadrado, bien en metros cuadrados por metro cuadrado (8). Cabe incluso una manifestación de este contrato que revista forma aleatoria cuando la exacta edificabilidad de un terreno no sea todavía conocida (9). Pero en todo caso, los pactos privados se subordinan y condicionan a la edificabilidad e incluso al otorgamiento de las licencias (10), porque la edificabilidad constituye el aprovechamiento típico—aunque no exclusivo—del fundo urbano (11).

Que los particulares han tomado clara conciencia de este fenómeno lo demuestra, además de la sentencia que comentamos, la de 10 de marzo de 1971, de la que también luego nos ocuparemos. Incluso se ha pretendido que el otorgamiento de distintas edificabilidades a diferentes zonas de la misma ciudad constituye infracción del principio de igualdad ante la ley (12).

La Ley del Suelo también ha caído en la cuenta de este hecho y por ello ha establecido, en su artículo 50, un sistema que permita al adquirente conocer si el terreno que compra es o no edificable, dispensándole protección en este último caso.

(6) «La penetración pública en la propiedad urbana», *R. C. D. I.*, XLVIII, 1972, pág. 1244.

(7) J. MARTÍN BLANCO: *Régimen del suelo*, cit., pág. 496.

(8) Como indica MARTÍN-CRESPO, el criterio denominado «metros cuadrados por metro cuadrado» consiste en señalar cuántos metros cuadrados de construcción son susceptibles de ser edificados por cada metro cuadrado de superficie (*vid.* «Catalogación de conceptos urbanísticos», *Revista de Derecho Urbanístico*, VI, núm. 29, 1972, pág. 220).

(9) La información sobre este tipo de contratos ha sido facilitada por I. LANA, Letrado del Ilustre Colegio de Pamplona.

(10) R. MARTÍN MATEO: *La penetración pública...*, cit., pág. 1244.

(11) J. L. GONZÁLEZ-BERENGUER: *Teoría y práctica de la Ley del Suelo*, cit., página 27.

(12) El caso aludido fue contemplado y resuelto por la sentencia de 11 de mayo de 1968 (Sala 4.ª; Pte. J. DE OLIVES Y FELÚ), que, naturalmente, rechazó la petición.

3. *El artículo 50 de la Ley del Suelo*

Dos son los puntos del artículo 50 que nos interesa destacar. En primer lugar, que si se vende un terreno no edificable, el vendedor deberá hacer constar tal circunstancia en el título de enajenación. En segundo lugar, que si el vendedor no cumple esta obligación legal, el adquirente podrá «resolver»—tal es la expresión legal—el contrato en el plazo de un año.

El precepto trata de facilitar al adquirente un conocimiento exacto de las circunstancias urbanísticas del terreno vendido, en especial de la edificabilidad por constituir la cualidad más relevante económicamente. A salvo siempre la libertad del comprador, cuyo interés en la adquisición de un terreno no edificable puede apoyarse en muy distintos motivos (13).

Analizando la acción que concede el párrafo cuarto de este artículo, la doctrina no se ha mostrado muy conforme con la calificación legal.

Así, MARTÍN-RETORTILLO considera que es una causa de resolución muy especial, extraña, porque se hace depender la resolución, no de un acontecimiento que sobrevenga, sino de la mera omisión de una formalidad (14). Y así también un amplio sector de la doctrina la ha calificado de acción rescisoria con un grado mayor o menor de matizaciones (15).

Y este hecho es sintomático, en nuestra opinión, porque pone de relieve el valor—y valor económico—de la edificabilidad.

La equivalencia de las prestaciones juega un papel preponderante en el Derecho contractual. Pero la ponderación de la equivalencia ofrece, como dice Mosco, un claro matiz subjetivo. Cada parte deberá valorar, libre y conscientemente, como recíproca, la obligación que la otra da o promete (16). De ahí que se trate de una equivalencia jurídica. Por ello se ha dicho que «lo esencial no es la reciprocidad económica, sino

(13) Fundamentalmente el aprovechamiento del subsuelo. La Ley del Suelo no se ocupa de este sector de utilidad del terreno que, en la práctica y día a día, va poniendo de manifiesto su importancia, en razón directa a los progresos técnicos de la Arquitectura urbanística.

(14) «La Ley del Suelo. Examen de las principales restricciones que ella impone al tráfico jurídico de los bienes urbanísticos», en *Estudios jurídicos varios*, volumen II, Madrid, 1962, pág. 232.

(15) Véase, por ejemplo, N. FUENTES SANCHIZ: *Registro de la Propiedad y Urbanismo*, Madrid, 1960, págs. 16-17; J. MARTÍN BLANCO: «Legislación urbanística y Derecho privado», *R. D. P.*, XLVI, 1962, pág. 35, y *El tráfico de bienes inmuebles...*, cit., págs. 357-358; F. LUCAS FERNÁNDEZ: *Aspectos civiles de la Ley del Suelo*, Cartagena, 1963, págs. 52 y ss., y «Naturaleza, fines y principios de la legislación urbanística. Su influencia en el Derecho privado», *Revista de Derecho Urbanístico*, I, núm. 3, 1967, pág. 39.

(16) *La resolución de los contratos por incumplimiento*, trad. esp., Barcelona, 1962, cap. III, págs. 2-3.

la vinculación recíproca, jurídicamente hablando» (17). La resolución, pues, trata de restablecer el equilibrio entre prestaciones inicialmente equivalentes, al menos desde el punto de vista subjetivo.

Pero hay ocasiones en que el juego normal del sistema conduciría a resultados injustos. Y entonces surge la rescisión como remedio extraordinario, operando sobre contratos válidamente celebrados para reparar el perjuicio que sin ella sufrirían determinadas personas (18).

La rescisión juega, pues, fuera del campo de la equivalencia apreciada subjetivamente. Trata de remediar una desigualdad nacida *ab origine*. Y se basa en un perjuicio o lesión de naturaleza económica, por lo que sólo podrá funcionar en el ámbito del Derecho patrimonial (19). PUIG BRUTAU aún apunta que tal agravio ha de revestir naturaleza jurídico-económica (20), aunque en realidad puede entenderse que, por ser económico, el perjuicio toma cariz jurídico.

Esto sentado, podemos ahora construir un silogismo sobre la base de nuestras afirmaciones anteriores: si la edificabilidad es un elemento de valor del terreno, su ausencia, cuando nada se ha declarado al respecto, constituye lesión económica; y si hay lesión económica, la acción que protege al adquirente será rescisoria.

Así se explica mejor el carácter excepcional que el juego de la acción ofrece, así como la perentoriedad y brevedad del plazo que la Ley del Suelo establece para ejercitarla. Ello no obsta para que pongamos de relieve el *lapsus* legal, motivado, sin duda, por la prevención con que el legislador mira a la rescisión, a la que considera como un remedio, no ya excepcional, sino anómalo, y por ello subsidiario. Basta recordar la redacción del artículo 1.293 del Código civil. El error legal consiste en que nos encontramos ante un supuesto que materialmente, y según queda expuesto, es de rescisión, pero formalmente, en el decir de la ley, lo es de resolución.

Sin embargo, sólo considerando como rescisoria la acción que emana del artículo 50 de la Ley del Suelo alcanza su pleno sentido lógico. La sentencia que comentamos viene a poner más aún de relieve esta consideración, como más adelante veremos (21).

Otro aspecto del tan citado precepto que nos interesa destacar es el del momento en que la inedificabilidad debe producirse para que pueda ejercitarse la acción del párrafo cuarto. La propia redacción del precepto

(17) L. ARECHEDERRA: *La equivalencia de las prestaciones en el Derecho contractual*, Tesis doctoral inédita, Pamplona, 1971, pág. 159.

(18) Cfr. F. DE CASTRO: *El negocio jurídico*, Madrid, 1967, pág. 519.

(19) F. DE CASTRO: *El negocio jurídico*, cit., pág. 521.

(20) *Fundamentos de Derecho civil*, tomo II, vol. 1, Barcelona, 1954, pág. 342.

(21) *Vid. infra*, epígrafe 4.

viene a contestar a nuestra pregunta. «El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan...» Es decir, que se precisa que el terreno haya sido declarado *previamente* como no edificable, y precisamente por un Plan de Ordenación.

Por no ocurrir así, no prospera la petición de los actores en el supuesto resuelto por la sentencia de 10 de marzo de 1971 (22). En él, el actor alegó que había comprado al demandado 8.000 metros cuadrados de terreno, a 250 pesetas metro cuadrado, lo que suponían dos millones de pesetas. Y que al hacer el plano sólo resultaban edificables 3.593,35 metros cuadrados. En consecuencia, el actor dejó de pagar dos letras, y el demandado obtuvo a su favor sentencia de remate. En este nuevo proceso el comprador suplicaba que se declarase resuelto el contrato, se le devolviese la parte de precio pagada y se le indemnizase de los perjuicios sufridos. El demandado se opuso alegando que en el contrato de compraventa se estipuló la entrega de los 8.000 metros cuadrados, sin especificar si eran o no edificables en su totalidad. Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Territorial desestimaron la demanda. En casación, el Tribunal Supremo dijo en su segundo considerando «que declarando la recurrida sentencia como hechos probados inalterables en este recurso, al no haber sido impugnados, los de que *nada impedía al tiempo en que se vendiese el solar*—cuyo contrato de compraventa trata el demandante y ahora recurrente de resolver—*que fuera éste edificable ni le afectase Plan alguno de urbanización* que obligase al vendedor a hacerlo constar en el contrato de compraventa, cuando, por el contrario, con anterioridad al 23 de mayo de 1969 existía libertad de edificación en la zona donde se sitúa el solar litigioso, se impone la desestimación del segundo motivo, último de los del recurso...».

En nuestro caso, la prueba puso de manifiesto que, efectivamente, el solar no era ya edificable en el momento de celebrarse la compraventa, y que había un Plan de Ordenación que así lo disponía. Además, según consta en el documento privado suscrito el 10 de enero de 1959, el vendedor no sólo no manifestó que el solar no era edificable, sino que afirmó exactamente lo contrario.

Por todo ello parece claro que el caso estaba comprendido en el supuesto del artículo 50 de la Ley del Suelo y, sin embargo, la demandante no utilizó esta vía por una razón evidente: había transcurrido más de un año desde el momento de la compraventa. Ello no obstante, no cabe acusar de negligencia a doña Ignacia al dejar pasar este plazo de tiempo.

(22) Sala 1.ª; Pte. M. GONZÁLEZ-ALEGRE. Bien es verdad que en este procedimiento, al igual que en el que es objeto de este comentario, no se ejercitó la acción del artículo 50 de la Ley del Suelo. Sin embargo, las pretensiones son idénticas en ambos: resolución de la venta por inedificabilidad del terreno vendido.

Durante él había realizado gestiones para comprobar la veracidad de los asertos de don Rufino, que, desgraciadamente para ella, no dieron resultado positivo. A continuación intentó solucionar amistosamente el asunto con don Rufino, pero no lo consiguió. Finalmente, instó en contra del vendedor un acto de conciliación, en el que tampoco se llegó a la avenencia. Y mientras tanto transcurrió ese breve período de un año que la Ley del Suelo fija.

¿Quiere ello decir que la situación había ya devenido inatacable? La actora no lo pensó así, y el Tribunal Supremo tampoco, como ya hemos visto, en base a los razonamientos que a continuación examinaremos.

4. *La acción del artículo 50 de la Ley del Suelo y los vicios del consentimiento*

PUIG BRUTAU, al tratar de la rescisión, hace una observación que consideramos de indudable interés en relación con nuestro tema. Este autor pone en relación la rescisión con los vicios del consentimiento. Según él, la rescisión es el medio excepcional de alcanzar los efectos anulatorios que originaría la concurrencia en el contrato de un vicio del consentimiento, en los supuestos en que haya fracasado la prueba del mismo (23).

Pues bien: el Tribunal Supremo pone de relieve este mismo parentesco entre ambas figuras, pero a la inversa. De ahí que hayamos apuntado antes la idea de que en la mente del Tribunal Supremo está el proteger al adquirente. Porque, en efecto, si la acción del artículo 50 de la Ley del Suelo no se ejercita por haber transcurrido el plazo de un año, siempre queda abierta la vía de la impugnación por vicios del consentimiento, concretamente por error o por dolo, conjunta o alternativamente.

Con ello se consigue que, en supuestos que quedarían comprendidos en el artículo 50 de la Ley del Suelo, la protección al comprador se alargue en el tiempo (24).

El expediente para ello es calificar como error esencial la creencia del adquirente en la edificabilidad del terreno. Hemos de reconocer que concurren los requisitos que la doctrina exige para ello (25), en especial en el caso que nos ocupa, pues es claro que el terreno se adquirió *para edificar*.

El dolo en el vendedor, que incidentalmente y sin demasiada con-

(23) *Fundamentos...*, cit., tomo II, vol. 1, pág. 342.

(24) Hasta los cuatro años que señala el artículo 1.301 del Código civil, los cuales comenzarán a contarse desde el momento de la consumación del contrato.

(25) Sobre dichos requisitos, *vid.* F. DE CASTRO: *El negocio jurídico*, cit., páginas 108-120.

vicción apreció el Tribunal de Instancia, constituye un dato más aleatorio, que podrá concurrir o no, según los casos. En el presente no parece exagerado considerar dolosa la conducta de don Rufino, al afirmar que el terreno era edificable y presentar la fotocopia de una licencia de construcción. Sin embargo, en otros supuestos podrá suceder que sin dolo en el vendedor, sí exista error en el comprador.

Sin embargo, la caracterización del error admite objeciones. En primer lugar, la propia dificultad de conocer con certeza si el terreno es edificable o no. En segundo lugar cabe preguntarse si no se habrá llevado la protección al comprador a extremos excesivos, al no exigirle que despliegue una previa actividad—previa, no posterior—para conocer cuantas circunstancias le interesen referentes al terreno que se dispone a adquirir.

Estos son los inconvenientes que soslaya de plano el artículo 50 de la Ley del Suelo. La acción del párrafo cuarto deriva, no de la buena o mala fe del vendedor, sino, automáticamente, del incumplimiento de la obligación del párrafo primero.

Se trata, pues, de «mecanizar» de algún modo el presupuesto de ejercicio de la acción, y en este sentido la intención del texto legal es laudable. Sin embargo, el plazo resulta corto en demasía. Como, además, se trata, como ya hemos dicho, propiamente de una acción rescisoria, cabe proponer, para una futura revisión, la ampliación del plazo a cuatro años. De esta manera se coordina el precepto con el plazo establecido por el Código civil para las acciones rescisorias (26). Y se consigue unificar a través de una sola vía o canal—la del artículo 50—la protección del adquirente de terrenos no edificables. Si éste deja pasar el mencionado plazo de cuatro años sin ejercitar la acción, tampoco podrá entonces impugnar el contrato alegando vicios del consentimiento. La acción de nulidad habrá caducado (27) por el transcurso de esos mismos cuatro años.

El comprador vería facilitada su protección por la ampliación del plazo del artículo 50-4 de la Ley del Suelo. Perderá, en cambio, este otro camino—el de la anulación—que el Tribunal Supremo parece dispuesto a depararle. Pero esta última posibilidad no estaba, evidentemente, en el pensamiento de la Ley del Suelo.

JOSÉ ANGEL TORRES LANA
Profesor de Derecho Civil
en la Universidad de Madrid

(26) *Vid.* artículo 1.299-1 del Código civil: «La acción para pedir la rescisión dura cuatro años.»

(27) Se trata de un plazo de caducidad como ha entendido unánimemente la doctrina. *Vid.*, por todos, F. DE CASTRO: *El negocio jurídico*, cit., pág. 509, y bibliografía citada en nota 30 de esa misma página. En consecuencia, ese plazo no admite ningún tipo de extensión mediante interrupción, etc.