

Limitaciones urbanísticas del dominio y reacción jurídico-civil

JESÚS FERNÁNDEZ DE BILBAO

Abogado del Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia

1. Introducción. 2. Las “limitaciones del dominio” urbanísticas. 3. Información disponible en las Administraciones Públicas sobre la situación urbanística de las fincas. 4. El deber del transmitente de fincas de informar al adquirente sobre la situación urbanística de las mismas. 5. Remedios jurídicos ante la aparición de limitaciones urbanísticas desconocidas por el adquirente. 6. Nulidad Absoluta del contrato. 7. Anulabilidad por vicios del consentimiento. 8. Rescisión por motivos urbanísticos. 9. Acción Redhibitoria. 10. Acción Resolutoria ex artículo 1124 del C.c. 11. Consecuencias del ejercicio de las acciones. Liquidación del contrato traslativo.

1. INTRODUCCIÓN

Frente a la concepción originaria del dominio del suelo del artículo 348 del C.c., que consideraba absolutas e inseparables todas las facultades inherentes al mismo, nuestro legislador, ya desde la Ley del Suelo de 12-05-1956, por mor de la función social de la propiedad, afirma que la mera titularidad de un terreno no da derecho a urbanizar (hacer urbe, ciudad) ni a edificar sobre el mismo.

Es lo que se conoce como contenido estatutario de la propiedad del suelo, absolutamente pacífico para la Jurisprudencia “*Los planes como productos normativos de la Administración, contribuyen a determinar el contenido del derecho de propiedad y las facultades urbanísticas que lo integran*” (STC nº

37/1987, de 26-03-1987 y STS, Sala 3ª, de 20-04-1999, p.ej.) y actualmente declarado por el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y el artículo 18.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco de Suelo y Urbanismo: “*La ordenación urbanística determinada por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, y, en virtud de la misma, el planeamiento territorial y urbanístico, definen y delimitan las facultades y los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, vinculando éste y las construcciones, edificaciones e instalaciones, mediante la clasificación y calificación, a los correspondientes destinos, y mediante la programación a sus correspondientes plazos de ejecución*”.

La STS, Sala 1ª, de 17-11-2006 resume la cuestión, de modo que tras abordar los precedentes del artículo 50 de la Ley del Suelo de 1956 y el artículo 62 del T.R. de la Ley del Suelo de 1976 analiza la Constitución (artículos 33.2 y 53.1) de modo que la legislación ordinaria, estatal o autonómica, delimita o conforma el contenido de la propiedad y así, las facultades dominicales se han de ejercer “*dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes*” impuestos por la planificación. Dichos límites son de carácter institucional, general, y aplicación automática, frente a las limitaciones de carácter excepcional o de tipo expropiatorio sólo ocurren cuando se trata de sacrificios singularizados mediante el procedimiento correspondiente.

De modo que el punto de partida, el único derecho del propietario del suelo per se, salvo que se señale otro uso, es únicamente a los usos agrícolas, forestales, ganaderos o cinegéticos (STS, Sala 3ª, de 30-07-2008 y 12-05-1987, artículo 10.1 del T.R. de la Ley del Suelo y los artículos 21 a 23 de la Ley de Suelo y Urbanismo). Y sólo mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el suelo urbano y urbanizable se adquiere como añadido en contrapartida a dichos deberes el derecho a edificar (STS, Sala 3ª, de 29-09-1980, 14-06-1983 y 12-05-1987, o sea, como dice ésta última “*el propietario haya ganado los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial*” y artículo 23 de la Ley de Suelo y Urbanismo).

Efectivamente, la normativa urbanística no sólo delimita las facultades dominicales sobre el suelo, sino también impone ciertos deberes “*obligaciones propter rem*” que pesan sobre el titular del mismo, sea cuál sea su naturaleza jurídica, cuestión que luego veremos.

El corolario del sistema lo conforma el principio de subrogación legal de todo adquirente en la situación urbanística de la finca que entra en su patrimonio, principio proclamado el artículo 19, tanto de la Ley de Suelo y Urbanismo, como del T.R. de la Ley del Suelo, el cuál reza en su apartado 1 que “*La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración...*”.

El fundamento de tales disposiciones, es, como dice la SAP de Zaragoza, Sec. 4ª, de 30-09-2008: “... *es evidente que no se podía permitir que de una mera transmisión voluntaria resultase un cómodo expediente para hacer claudicantes o ineficaces los deberes urbanísticos. Y ese efecto se consigue mediante la subrogación ex- lege del “nuevo titular” en el lugar y puesto del anterior propietario...*”.

2. LAS “LIMITACIONES DEL DOMINIO” URBANÍSTICAS

Como tal entendemos los deberes impuestos y facultades habilitadas por la legislación urbanística a la propiedad de una finca.

La obligación esencial de todo vendedor conforme al artículo 1461 del C.c. consiste en que “*El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta*”. Los artículos 1484 y ss. del C.c., especialmente el artículo 1483, tratan de los vicios y defectos ocultos de la cosa vendida, particularmente, este último, de las cargas o servidumbres no mencionadas en la transmisión y concede la facultad de resolver el contrato y/o pedir la indemnización de daños y perjuicios, como es sabido.

Sin embargo, la Jurisprudencia afirma en general que las “*cargas urbanísticas*” (limitaciones urbanísticamente impuestas al dominio sobre el suelo) no son servidumbres no aparentes a los efectos del citado artículo 1483 del C.c. sino limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico, que el dueño del suelo soporta per se y automáticamente. Por lo tanto, la expresión típica en los documentos de transmisión de fincas en el sentido de estar libres las mismas “*cargas y gravámenes*” la STS, Sala 1ª, de 15-12-1992 no se entiende referida a las limitaciones urbanísticas, pues los gravámenes del artículo 1483 del C.c. han de ser constitutivos de derechos reales limitativos de los derechos de goce o disposición del propietario y las cargas imponen al propietario la obligación de satisfacer una prestación, generalmente periódica, a favor del titular del derecho. Por el contrario no se incluyen dentro de tales cargas y gravámenes las limitaciones legales del dominio que tienen carácter institucional y configuran el contenido normal del dominio.

El problema es que hasta que no se proceda al cumplimiento de

Todo ello mientras no se implemente lo previsto en la Disposición Adicional Primera del T.R. de la Ley del Suelo que prevé “*un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario*”, las características urbanísticas de la finca (facultades y deberes) no son en general publicitadas por el Registro de la Propiedad, no hay salvaguardia de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de facultades no otorgadas por el ordenamiento urbanístico. Efectivamente, el cambio de propietario debe resultar intrascendente y el adquirente ha de quedar subrogado en la posición jurídica del transmitente, sin que sea obstáculo la protección derivada del Registro de la Propiedad sea por el artículo 13 ó 34 de la Ley Hipotecaria – STS, Sala 3ª, de 24-04-1984, 10-05-1990, 9-10-1990, 8-11-1990, 18-01-1996, 12-12-1997, 7-02-1998, 26-9-2006, 6-2-2007 y 25-9-2007, entre otras.

No obstante desde 1998, la Ley distingue entre (artículo 19.1 del T.R. de la Ley del Suelo) entre A) “*los derechos y deberes del anterior propietario*”, o sea los que nacen de la normativa urbanística o de estrictos actos administrativos de ejecución de la legislación urbanística (aunque no cualesquiera condiciones que puedan imponer las licencias administrativas, cfr. STS, Sala 3ª, de 10-05-1990), en los que la subrogación es automática, por ministerio de la ley, y B) “*las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real*” en los que la subrogación sólo es excepcionable por terceros previa publicidad en el Registro de la Propiedad.

Pues bien: ¿Qué clase de “*obligaciones asumidas frente a la Administración, qué convenios quedarán sometidos al régimen de publicidad? ¿Son sólo oponibles si se inscriben en el Registro de la Propiedad?*”

Estamos hablando de los convenios de ejecución urbanística, cuya finalidad es establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, no de los convenios sobre ordenación urbanística, para la determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor (cfr. STS, Sala 3ª, de 3-02-2003 y Disposición Adicional Séptima de la Ley de Suelo y Urbanismo).

Hay un intenso debate doctrinal sobre el particular, que se pone de acuerdo en el carácter de “*numerus apertus*” de las obligaciones de que trata el precepto, especialmente a la vista del artículo 1.8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La Ley de Suelo y Urbanismo es menos protectora y extiende la subrogación legal, a despecho del Registro de la Propiedad, a todos los supuestos, deriven de la ley o de los convenios urbanísticos, conforme a su artículo 19 “*..., quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y*

puesto del transmitente, incluso por lo que respecta a los compromisos asumidos para la urbanización y la edificación, sin perjuicio del ejercicio contra el transmitente de las acciones que procedan”.

El sucedáneo en la Comunidad Autónoma del País Vasco a la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo da la Disposición Adicional Séptima, apartados 6 y 9, de la Ley de Suelo y Urbanismo, que al dar carácter de contrato público a los convenios urbanísticos, luego se podrá obtener vista y copia de los mismos (cfr. artículo 37 de la Ley 30/1992)-, y sobre todo, se prevé que todo municipio tenga un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos. No obstante, como veremos, los certificados y cédulas no legitiman la adquisición de facultades contra el ordenamiento urbanístico, como veremos.

Surge entonces la cuestión ¿Prevalece la normativa estatal o la autonómica? Debemos recordar que el artículo 19 del T.R. de la Ley del Suelo es un precepto conforme a su Disposición Final Primera, apartado 3, se promulga en el ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4, 8 y 18 sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas. No invoca, por el contrario la competencia en materia de ordenación de registros públicos, lo que hubiera zanjado la cuestión.

Sin embargo el ciudadano, que no está libre de desaprensivos, no ha sido abandonado, no del todo, por el legislador a quien prevé la publicidad del status urbanístico de la finca por dos medios diferentes: A) la información urbanística emitida por las Administraciones públicas y B) los deberes de información que pesan sobre el transmitente.

3. INFORMACIÓN DISPONIBLE EN LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS FINCAS

Podemos hacer el símil de la “*medalla de oro, de plata y de bronce*”, en relación a los medio de que disponemos para averiguar el status de una finca desde el punto de vista urbanístico: A) Oro, la cédula urbanística, B) Plata, el Informe Pericial y C) Bronce, la consulta verbal.

La cédula urbanística: Previstas como certificaciones en el artículo 9.1.c.) y la Disposición Adicional Séptima, 10, de la Ley de Suelo y Urbanismo y artículo 4.c) del T.R. de la Ley del Suelo, es de obtención meramente voluntaria, pues el artículo 19.4 del T.R. de la Ley del Suelo Estatal establece que “*Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas...*”.

En relación al régimen jurídico de esta figura de la Consulta Urbanística, el Tribunal Supremo sintetiza en dos sus notas finales: el carácter coercitivo de su expedición para la Administración competente y, por otro lado, la no vinculación de su contenido para el órgano administrativo que la emite. La consulta es, por tanto, un acto de valor meramente informativo que en modo alguno podrá detener la efectividad del planeamiento en vigor ni congelar la normativa aplicable.

Por ello, si se solicita una licencia de edificación ajustada a los parámetros urbanísticos reflejados en la información facilitada y la autorización resultase denegada porque el proyecto presentado –ajustado a la información administrativa– no se sujeta, en realidad, a la ordenación aplicable, el peticionario de la licencia tendrá derecho a ser indemnizado de los perjuicios que esa información errónea le causó (por todas la STS Sala 3ª de 12-01-1991 y el artículo 9.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

El Informe Pericial: Uno de los escasos peritajes de derecho, atípico, pues el artículo 281.2 de la LEC sólo prevé como tales sobre la costumbre y el derecho extranjero, pero ampliamente usado forensemente, especialmente en el Orden Contencioso Administrativo. Este curioso peritaje jurídico demuestra ampliamente que la normativa urbanística es muy complicada y que la situación urbanística es la que es, aunque la Administración pública se confunda al informar sobre el particular.

La consulta urbanística: Así como fotocopias de las fichas urbanísticas o cualquier otro dato de interés, incluyendo las publicaciones de los instrumentos urbanísticos en los boletines correspondientes pues los instrumentos de planeamiento son Ordenanzas Locales (artículos 70.2 y 84.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

4. EL DEBER DEL TRANSMITENTE DE FINCAS DE INFORMAR AL ADQUIRENTE SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS MISMAS

Hemos visto que el régimen de la subrogación en el estatus urbanístico de la finca es de gran inseguridad jurídica. Mayor inseguridad da, todavía el régimen de subrogación o no en los compromisos urbanísticos no inscritos en el Registro de la Propiedad, especialmente, gracias a la normativa autonómica vasca.

Esta complejidad, y la correlativa inseguridad, tiene no obstante una cláusula de salvaguardia que es el deber de informar de la situación urbanística de la finca, pues el legislador entendió, acertadamente, que el régimen de publicidad de la legalidad urbanística no era instrumento suficiente para que, en el tráfico jurídico, el adquirente de fincas tuviera un conocimiento adecuado de la situación urbanística de las fincas. Así en determinados supuestos, como contrapeso a esa subrogación legal, estableció como deber específico la consignación en el título de determina-

das circunstancias que aseguraran un “*consentimiento informado*” por la parte adquirente de la realidad urbanística de la finca que adquiriría.

Por ello establece el artículo 19 del T.R. de la Ley de Suelo que:

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

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

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

Dicho precepto no es novedoso, sino que tiene por precedentes el artículo 50 de la Ley del Suelo de 1956, el artículo 62 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 18 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (vigente hasta el 27 de junio de 2008), de redacción sensiblemente idéntica al actual artículo 19 del T.R. de la Ley de Suelo.

Conforme a la Jurisprudencia dicho precepto impone un deber del transmitente, (cfr. STS, Sala 1ª, de 10-03-1971, 27-3-1989, 17-11-2006 y 8-11-2007) que no se puede traspasar al adquirente el deber de informarse, ni excusarse el transmitente en la posibilidad del adquirente de dotarse de información propia, (STS, Sala 1ª, de 8-11-2007, 17-11-2006 y 03-03-2000).

La información debe ser “*veraz y completa*” (STS, Sala 1ª, de 3-06-2003) y referida al momento de la transmisión, no la anterior o posterior (cfr. STS, Sala 1ª, nº 289/2009 de 05-05-2009 y SAP de Vizcaya, Secc. 5ª de 02-04-2008).

La única excepción son las ventas en subastas consecuencia de ejecuciones, pues como argumenta la STS, Sala 1ª, de 24-03-1993 el suministro de dicha información es de imposible cumplimiento en la generalidad de los supuestos, pues no hay cauce jurídico para introducir en los títulos que gozan de protección registral las cláusulas o compromisos puramente obligacionales contraídos por los propietarios y los acreedores hipotecarios no tienen porqué analizar las situaciones creadas posteriormente a la hipoteca por la acción administrativa de la Ley del Suelo (STS, Sala 1ª, de 15-12-1992).

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

No sean susceptibles de uso privado: El precepto no dice que se trate de terrenos de uso público (adscritos a un fin público, artículos 338 y 344 del C.c. y artículo 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), sino que no pueden ser destinados al uso privado, concepto más amplio que engloba y excede a aquél, esto es, el uso exclusivo y excluyente por particulares.

El control final para determinado suelo se pueda dedicar o no a un uso privado se establece mediante la sujeción de todo uso o actuación a la preceptiva Licencia Urbanística otorgada conforme a normativa (artículo 211 de la Ley de Suelo y Urbanismo) que “*legítima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes*”, tiene carácter meramente declarativo, “*para fiscalizar si se ha producido la adquisición de dicha concreta facultad urbanísti-*

ca”(STC nº 61/1997 de 20-03-1997), sin que, puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística (artículo 20 de la Ley de Suelo y Urbanismo).

A sensu contrario, no serán susceptibles de uso privado todas aquéllas actividades o usos para las que no pueda otorgarse Licencia, sea porque: 1.- estén destinados a uso público, 2.- porque su clasificación (cfr. artículo 10 de la Ley de Suelo y Urbanismo o artículo 12 del T.R. de la Ley del Suelo) o calificación lo impide (cfr. artículo 15 de la Ley de Suelo y Urbanismo); 3.- porque hay suspensión del otorgamiento de licencias p.ej. por cambio de planeamiento (cfr. artículo 85 de la Ley de Suelo y Urbanismo); 4.- porque en una transformación urbanística sólo mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el suelo urbano y urbanizable se adquiere como añadido en contrapartida a dichos deberes el derecho a edificar y al uso correspondiente (cfr. STS, Sala 3ª, de 29-09-1980, 14-06-1983 y 12-05-1987 y artículos 18.1, 22 y 23 y 130 y ss. de la Ley de Suelo y Urbanismo). 5.- tampoco el uso privado es equivalente a las Licencias de Usos Provisionales, pues como ya avanzó la Jurisprudencia el uso así temporalmente concedido es “*en precario*”, o sea, con la posibilidad de revocación sin indemnización (cfr. STS Sala 3ª de 9-11-1981, 14-06-1994, 21-07-1994, 26-06-1995 y 22-07-2003 y artículos 36 y ss. de la Ley de Suelo y Urbanismo).

No sean susceptibles de edificación: La Jurisprudencia menor acota este presupuesto a la falta de edificabilidad absoluta y como ejemplos la SAP Alicante, sec. 6ª, de 13-09-2000, y la SAP de Valladolid, sec. 1ª, de 01-02-2002.

Edificaciones fuera de ordenación: El artículo 101.3.a) de la Ley de Suelo y Urbanismo (Parlamento Vasco) dice que están en situación de fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado.

La STS, Sala 1ª, de 25-11-1999 está al sentido literal del concepto legal de fuera de ordenación y previene contra malabarismos semánticos que traten de eludirlos como argüir que “*el plan lo dice singular y expresamente, indicando su disconformidad con carácter sustantivo*” o que “*No están fuera de ordenación los edificios existentes en estado general de buen uso*”.

Tanto el T.R. de la Ley del Suelo de 1976 como el de 1992 también obligaban a informar sobre “*industrias fuera de ordenación*”, no así el T.R. de 2008, más entendemos, que también se incluye este mismo concepto por otras dos vías, cuáles son: a) La doctrina jurisprudencial de la que es exponente la STS, Sala 3ª, de 7-06-1988 que establece la equivalencia “*para los supuestos de «fuera de ordenación» “no sólo a las construcciones en sí mismas, sino también a los usos; tratándose de construcciones o usos fuera de ordenación*” y b) que estando el edificio o instalación fuera de ordenación, no hay uso privado propiamente pues el concedido es meramente provisional sin que se haya incorporado al patrimonio, como recuerda la STS, Sala 3ª, de 7-02-1995.

Destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquilar u otras formas de acceso a la vivienda. El precepto no reviste interpretación complicada alguna.

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

El artículo 14.1.a.2. del T.R. de la Ley del Suelo trata de las actuaciones de transformación urbanística, que son las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, sean sistemáticas o asistemáticas como resulta de los artículos 143.1 y 160 y ss. de la Ley de Suelo y Urbanismo y conllevan una serie de onerosos “deberes legales” que pesan sobre la finca litigiosa a cuyo desglose nos remitimos al artículo 16 del T.R. de la Ley del Suelo y los artículos 24 y 26 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

La SAP de Valencia, sec. 6ª, de 01-03-2003 entiende que la falta de transparencia contractual sobre la situación urbanística de las fincas puede entenderse como carga no aparente y por lo tanto no es de aplicación la Jurisprudencia que afirma que la condición urbanística, en general, no es carga de una finca.

5. REMEDIOS JURÍDICOS ANTE LA APARICIÓN DE LIMITACIONES URBANÍSTICAS DESCONOCIDAS POR EL ADQUIRENTE

Ante la subrogación legal en el lugar del transmitente y los discutiblemente eficaces medios de conocer la situación urbanística de la finca ¿De qué acciones disponemos en Derecho civil frente al transmitente?

Efectivamente, el artículo 19.1 del T.R. de la Ley del Suelo y el artículo 19 de la Ley de Suelo y Urbanismo deja clara la vinculación del adquirente con la Administración pública, cuestión sujeta al Derecho Administrativo y como tal ajena a la litis civil entre los particulares (véase la SAP de Valencia, sec. 6ª, de 8-3-2003).

Y, a la inversa, tanto el artículo 211.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo como los artículos 10 y 12 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales establecen que las Licencias y demás “*actos de las Corporaciones Locales por los que se intervenga la acción de los administrados*” surten efectos entre Administración y administrado, salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal de dichos particulares.

Por lo tanto, entre las partes del contrato civil es posible ejercitar las siguientes acciones, cuya compatibilidad de ejercicio simultáneo declara la Jurisprudencia (cfr. STS, Sala 1ª, de 20-11-2002): 1.- Nulidad por A) imposibilidad jurídica del objeto y B) por falta de motivo casualizado; 2.- Anulabilidad por A) Error en el consentimiento y B) Dolo; 3.- Rescisión por motivos urbanísticos, artículo 19 del Real Decreto Legislativo

2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, 4.- acción redhibitoria) implícita (cfr. artículos 1483 y 1484 y ss. del C.c.) y 5.- acción resolutoria por aplicación del artículo 1124 del C.c. como entrega de cosa diferente de la pactada “*Aliud por alio*”.

6. NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO

Siguiendo la STS, Sala 1ª, de 29-04-1997, que recoge Jurisprudencia de su misma Sala, sienta que los contratos afectos de nulidad absoluta, radicalmente nulos, inexistentes en derecho, no pueden convalidarse por el transcurso del tiempo. La acción de nulidad es imprescriptible. Los efectos de la sentencia que la estima son declarativos, no constitutivos; “*ex tunc, no ex nunc*”.

Nulidad por falta de motivo casualizado: Recordemos que (STS, Sala 1ª, de 21-11-1988) el artículo 1274 del Código Civil no da un concepto de causa, sino que la especifica para cada clase de contrato. No obstante, es un concepto objetivo (STS, Sala 1ª, de 8-02-1996)-. El móvil subjetivo es, en principio, una realidad extranegocial, que es ajeno a la causa por no formar parte de la representación común contractual, o sea, como dice la STS, Sala 1ª, de 3-06-2003, lo relevante no es que los compradores pretendiesen instalarse en una vivienda, sino que los vendedores y las personas que mediaron en la operación conocían y aceptaban ese dato y resalta destino del objeto se deduce paladinamente de la propia literalidad del contrato (“*trastero destinado a vivienda*”). Que la representación sea común puede ser porque lo incorporen al negocio como una cláusula o como una condición o bien de la propia esencia del contrato, de modo implícito (STS, Sala 1ª, de 11-04-1994, 21-04-1987 y 20-06-1996 y SAP de Castellón, Sec. 2ª, de 3-02-2001).

Dejando de lado los supuestos en que la situación urbanística se eleva a la categoría de cláusula o como una condición del contrato, pues su régimen jurídico es el ordinario de los artículos 1088, 1090, 1113 y ss., 1124

y 1255 y ss. del C.c., como ejemplo de móvil casualizado implícitamente está la STS, Sala 1ª, de 21-11-1988, admite el móvil casualizado en un contrato arrendamiento urbano ante imposibilidad de que un local se destine a un uso concreto especificado en el contrato (“*Escuela y Comercialización de Informática*”) por prohibirlo la normativa urbanística.

Ahora bien, donde varía la Jurisprudencia es el tipo de acción que tal falsedad del móvil casualizado implícitamente acarrea, generalmente no la de nulidad absoluta, sino las de Acción de Anulación: Ora por: “*falsedad de causa del art. 1301 CC*” (STS, Sala 1ª, de 26-07-2000), ora por error vicio del consentimiento (STS, Sala 1ª, de 28-09-1996), o bien la Acción de Resolución Contractual: STS, Sala 1ª, de 24-02-1993 y 19-01-1990.

Nulidad por Imposibilidad Jurídica del Objeto del Contrato: Se funda no en las disposiciones de los artículos 1182 y ss. del C.c., que se refieren a la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, sino en la imposibilidad originaria, sea física o jurídica, la cuál (artículos 1272 y 1460, párrafo primero del C.c.) tiene como consecuencia la ineficacia o nulidad “*ab initio*” de la obligación. Estamos en presencia de cosa fuera de comercio a los efectos de los artículos 6.3, 1271 y 1272 del C.c., imposibilidad jurídica que se puede predicar tanto respecto del uso y destino de un predio como de la concreta transmisión de la propiedad del mismo.

La imposibilidad jurídica del uso se deduce de la imposibilidad que la Licencia Urbanística ampare el mismo (artículo 211.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo).

En cuanto a la transformación que merece legal y jurisprudencialmente un tratamiento separado, cuál es la transformación de fondos mediante su división, segregación y agregación. Dichas operaciones hipotecarias o jurídico-civiles tienen su equivalente más o menos exacto en la parcelación y reparcelación, la fase de la actividad urbanística, previa a la edificación, en la que se forman las fincas sobre las que después se edifica, o sea, la división de fincas en lotes o porciones para su edificación o urbanización simultánea o sucesiva.

Los actos de parcelación están sujetos a Licencia Municipal, con carácter general y por ello (artículo 78 del R.D. 1093/1997 y artículo 38 de la Ley de Suelo y Urbanismo) los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

Los actos de reparcelación (artículo 42 de la Ley de Suelo y Urbanismo) no se corresponden exactamente al aparente equivalente hipotecario, la agrupación, o sea, el formar una nueva finca a partir de dos o más anteriores (agrupación), quedando extinguidas o confundidas en la resultante las originarias (registralmente mediante cancelación de la hoja registral de las originarias). Para poder llevar a cabo dicha reparcelación es precisa la aprobación por la Administración competente de un Proyecto de Equidistribución (artículos 43 de la Ley de Suelo y Urbanismo).

Las agrupaciones de parcelas no son, en principio, un acto necesitado de licencia urbanística, excepto en aquellos supuestos que sea origen, consecuencia o tenga lugar con ocasión de una parcelación o segregación de fincas.

Surge la cuestión los límites de cuándo la constitución de conjuntos inmobiliarios privados vulnera la normativa de parcelación y reparcelación: Si los elementos privativos han de carecer de autonomía física y económica cabe constituir un conjunto inmobiliario sin necesidad de Licencia o Proyecto de Equidistribución. En caso contrario, no (RDGRN de 14-06-2004, 26-06-1999 y 07-10-1999).

Volviendo al tema de la ineficacia jurídica, mientras la imposibilidad de destinarse una finca a un uso concreto generalmente es considerado por la Jurisprudencia como un supuesto de anulabilidad, como hemos visto, la formación de fincas contrarias a la normativa urbanística y su consecuente enajenación es considerada nula de pleno derecho por la

Jurisprudencia (SAP de Vizcaya, Secc. 5ª de 02-04-2008, STS, Sala 1ª, de 26-07-2000 y 21-02-2006).

7. ANULABILIDAD POR VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

Dispone el artículo 1265 del C.c. que “*Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo*”.

Hablamos de la nulidad relativa o anulabilidad, que no es aplicable de oficio, caduca por el transcurso de 4 años (artículo 1301 del C.c.) y por lo tanto es sanable por su transcurso, así como confirmable (artículos 1309 y 1310 del C.c.). La acción se regula en los artículos 1300 y ss. del C.c. los efectos de la sentencia que la estima son constitutivos, no declarativos; “*ex nunc, no ex tunc*” (STS de 29-04-1997).

Dolo: (Cfr. artículos 1269 y 1270 del C.c.). La Jurisprudencia es favorable a identificar la omisión del deber de informar del enajenante con la comisión de dolo, como lo demuestran la STS, Sala 1ª, de 28-02-1998 y 16-10-1999.

Error en el consentimiento: (Cfr. artículo 1266 del C.c.). El error según la Jurisprudencia debe 1.- recaer sobre la sustancia de la cosa y 2.- ser excusable.

En cuanto a la sustancia de la cosa: Las STS de 28-02-1998, 27-03-1989, 28-02-1990 y 27-03-1998 identifican el error en la sustancia con el uso del objeto declarado del contrato:

En cuanto a la excusabilidad: A la vista del carácter público de los registros urbanísticos la Jurisprudencia ha evolucionado:

No es excusable: La STS, Sala 1ª, de 12-07-1988 afirma que el requisito de la excusabilidad no puede estimarse concurrente ya que la situación urbanística del chalé litigioso hubiera podido ser fácilmente conocida por los recurrentes, antes de decidirse a la compra del mismo, solamente con haber hecho uso del derecho a información pública que le

confiere el artículo 55 de la vigente Ley del Suelo. La SAP de Vizcaya, Secc. 5ª, de 02-04-2008 (A.p.ordinario L2 185/07) parece apuntar en el mismo sentido.

Sí es excusable: La confianza de los adquirentes en la habitabilidad jurídica, sin detenerse en mayores indagaciones parece pues justificada. En relación con la anulabilidad por error del traspaso de un local de negocio, la STS, Sala 1ª, de 14-02-1994 el local venía siendo destinado a bar, a pesar de no poseer la correspondiente licencia ni ser viable su obtención, tal como se le informó al cedente en el momento en el que trató de regularizar la situación. El Supremo razona que este uso previo, el hecho de que hubiera carteles en la vía pública que presentaban el local como bar, el desconocimiento del adquirente del negocio de la hostelería y el deber de información de la contraparte, llevan a hacer el error excusable.

La STS, Sala 1ª, de 13-02-2007 acerca de la transmisión de una vivienda-chalet cuya construcción había sido declarada ilegal *“la exigencia del carácter inexcusable del error (...) en absoluto puede beneficiar a quien precisamente, como sucede en el caso, ha provocado conscientemente la equivocación de la otra parte al consignar como comprendida en el objeto de la venta una vivienda -chalet ocultando que se trataba de un construcción ilegal, no legalizable y que, en consecuencia, impedía su uso como tal al no poder contar con servicios elementales para una adecuada habitabilidad.*

En suma no puede alegarse el carácter excusable del error padecido por la parte contraria cuando es fruto de la mala fe negocial de quien oculta conscientemente la inhabilidad del objeto del contrato faltando además al cumplimiento de una exigencia legalmente impuesta, como era en el caso la de hacer partícipe al comprador de las circunstancias urbanísticas del terreno y vivienda ...”.

De modo similar, la SAP de Málaga, Sec. 5ª, de 30-10-1997: *“SEGUNDO.- El examen de lo actuado, especialmente de la prueba documental obrante en autos permite llegar a la conclusión segura de que el hoy actor cuando adquirió del demandado el solar objeto de litis, creyó de buena fe que el mismo*

era edificable, y que lo compró precisamente en consideración a esta circunstancia, para él esencial. Así se deduce le la denominación de “solar” que se da al espacio objeto de contrato...”.

Igualmente, la SAP de Vizcaya, Sec. 3ª, de 26-03-1997 citada y confirmada por la STS, Sala 1ª, de 3-06-2003 a propósito de un trastero vendido como vivienda.

8. RESCISIÓN POR MOTIVOS URBANÍSTICOS

Regulada en el artículo 19.4 del T.R. de la Ley del Suelo, igualmente con precedentes en el artículo 50 de la Ley del Suelo de 1956, artículo 62 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, el T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, el artículo 21 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 18 de la Ley 8/2007

En cuanto a su naturaleza jurídica cabe afirmar que:

A pesar de hallarse incardinada la rescisión por motivos urbanísticos en una norma de derecho administrativo que, en consecuencia, no forma parte del derecho privado, no puede dejar de ser aplicado en lo necesario por la Jurisdicción Civil y efectivamente ha sido tenido en cuenta por la Jurisprudencia, STS, Sala 1ª, de 27-03-1989, 28-02-1990, 23-03-1997, 12-07-1998, 16-10-1999.

Es una facultada del adquirente no del enajenante: Como recuerda la STS, Sala 1ª, de 8-11-2007: *“No se trata, pues, de una ineficacia directamente establecida por la ley, sino de una facultad de provocar la resolución que se concede al adquirente cuando no se ha hecho constar que el terreno no es edificable o que el edificio o la industria están fuera de ordenación”.*

No es una rescisión propiamente dicha, sino una resolución, pese a su nombre (STS, Sala 1ª de 17-11-2006).

Es consecuencia del incumplimiento por el transmitente de su deber de informar de modo expreso y específico en el propio instrumento de enajenación de fincas: Así lo dice la Jurisprudencia unánimemente y como muestra citamos la STS, Sala 1ª, de 04-01-1982, 27-03-1989, 16-10-1999 y STS, Sala 1ª, de 8-11-2007.

Los motivos de la Rescisión: El artículo 19.1 del T.R. de la Ley del Suelo determina los extremos que han de expresarse en el título de transmisión de fincas y terrenos, como hemos visto.

En cuanto al plazo para su ejercicio: “*La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil...*”.

Recuerda la SAP de Málaga, Sec. 5ª, de 30-10-1997 con cita de la STS, Sala 1ª, de 11-05-1966 que el plazo es de caducidad.

9. ACCIÓN REDHIBITORIA

Según el artículo 1484 del C.c. que “*El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos*”. Aplicación especial de dicha norma es el artículo 1483 del C.c. que afirma: “*Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria, o solicitar la indemnización. Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización*”.

dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre”.

Ya hemos visto que la Jurisprudencia rechaza la aplicación del artículo 1483 del C.c. a las limitaciones urbanísticas del dominio.

Vaya por delante que tanto esta acción como la de los artículos 1484 del C.c., que en el fondo es la misma, tienen brevísimos plazos de ejercicio (un año y seis meses respectivamente), luego no son lo más interesante para la defensa del adquirente.

Como expresa la STS, Sala 1ª, de 3-3-2000 ambas acciones se “*subordinan a la posibilidad de conocimiento de su respectivas circunstancias por parte del comprador en razón de su oficio (art. 1484) o de la posibilidad de alcanzarlo (art. 1483) por facilidad de consultar el medio establecido de registración de tales circunstancias, afectaciones o limitaciones, tanto que constituyan el contenido normal del dominio que se transmite, en atención al lugar de situación, como que le hayan sido impuestas por voluntad de las partes*”, lo que lleva a la STS, Sala 1ª, de 17-11-2006 –que no rechaza una hipotética estimación de la anulación por error o dolo– a hacer decaer cualquier acción redhibitoria “*En primer lugar, porque la información urbanística está al alcance de cualquier interesado (...) En segundo lugar, porque siendo ello así no puede decirse que la buena fe exigible, como comportamiento honesto y leal en los tratos (artículos 7.1 y 1258 CC)*”.

No obstante, esta última sentencia recuerda que históricamente cabe una acción ex stipulatu por razón del compromiso adquirido de entregar la finca “*libre de cargas y gravámenes*”, cuando tal cláusula, de tan frecuente uso en la contratación, trasciende la mera descripción, que determinaría un tema de causa, y adquiere la naturaleza de compromiso o de prestación de garantía, en sentido amplio, por parte del vendedor, lo que nos lleva al apartado siguiente.

10. ACCIÓN RESOLUTORIA EX ARTÍCULO 1124 DEL C.C.

La acción resolutoria (artículo 1124 del C.c.) puede ser ejercida en base a la condición implícita por razón del compromiso adquirido de entregar la finca libre de cargas y gravámenes y si la finca está afectada por severas limitaciones urbanísticas, concluir que ha habido entrega de cosa diferente de la pactada “*Aliud pro alio*”.

Conforme a la STS, Sala 1ª, de 29-09-2008 tras recordar que “*no sólo no existe incompatibilidad entre las acciones de saneamiento y las generales derivadas del incumplimiento contractual, sino que incluso aquéllas son una manifestación concreta de estas últimas*”, con reseña de las STS, Sala 1ª, de 28-01-1992, 20-07-1992, 12-14-1993, 10-05-1995, 10-10-2000, y 28-11-2003, afirma que es constante doctrina jurisprudencial de que “*se está en presencia de entrega de cosa diversa o “aliud pro alio” cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, que le permite acudir a la protección dispensada en los arts. 1101 y 1124 del CC, y, por consiguiente, sin que sea aplicable el plazo semestral que señala el art. 1490 para el ejercicio de las acciones edilicias porque los arts. 1484 y 1490 del CC, como reguladores de las acciones redhibitoria y “quanti minoris”, integradas en el art. 1486, resultan inaplicables en aquellos supuestos en que la demanda no se dirija a obtener las reparaciones provenientes de los vicios ocultos, sino las derivadas por defectuoso cumplimiento al haber sido hecha la entrega de cosa distinta o con vicios que hagan impropio el objeto de la compraventa para el fin a que se destina*”. Y sigue: “*Supone tal incumplimiento contractual por parte del vendedor la entrega de la cosa, que se afirma vendida sin cargas ni gravámenes, con una servidumbre oculta que no era conocida por el comprador ni debía exigir al mismo una especial diligencia en orden a su averiguación; servidumbre que, además, era conocida para el vendedor que la oculta mediante una actuación dolosa comprendida en el párrafo segundo del artículo 1270 del Código Civil que obliga al que lo empleó a indemnizar los daños y perjuicios causados*”.

Para que prospere la acción resolutoria “*aliud pro alio*” se hace precisa según reitera la doctrina jurisprudencial la inutilidad de la cosa para el

fin a que viene destinada, o su carácter inservible, por incumplimiento pleno e imputable al vendedor con la consiguiente insatisfacción del comprador, frustrándose la finalidad del contrato (STS de 10-05-1995, 14-10-2000 y 16-11-2000, 8-02-2003 y 22-04-2004, por citar entre las más recientes); inhabilidad o ineptitud del objeto que ha de nacer de defectos de la cosa vendida que impidan obtener de ella la utilidad que motivó su adquisición.

La Jurisprudencia ha estimado esta acción en los casos de un “*trastero destinado a vivienda*” que no puede dejar de ser trastero y no puede ser vivienda (*aliud pro alio* funcional), STS, Sala 1ª, de 3-06-2003. Igualmente, ha considerado la entrega de una vivienda sin cédula de habitabilidad como incumplimiento del vendedor suficiente para enervar su acción resolutoria por falta de pago del precio (STS, Sala 1ª, de 9-05-1996) y en sentido similar, pero respecto a una licencia de primera ocupación que no es posible otorgar para un inmueble vendido como vivienda, en la STS, Sala 1ª, de 3-11-1999.

11. CONSECUENCIAS DEL EJERCICIO DE LAS ACCIONES. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO TRASLATIVO

En todos estos casos procede la condena a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos y el precio con sus intereses y a la indemnización de daños y perjuicios:

Restitución de las cosas: Así resulta de la aplicación de los artículos 1295 y 1303 del C.c. respecto de la rescisión y anulación, respectivamente.

La citada STS, Sala 1ª, de 26-07-2000 dice: “... *en relación con los efectos reintegratorios derivados de la ineficacia al ser similares los de la nulidad radical y los de la nulidad relativa, como señala reiterada jurisprudencia (Sentencias 29 octubre 1956, 22 septiembre 1987, 30 diciembre 1996, 16 mayo de 2000, entre otras).*”

El deber de indemnizar: Resulta de los artículos 1101 y ss. y 1124 del mismo cuerpo legal, así como del artículo 19.4 del T.R. de la Ley del Suelo, como hemos visto.

Con carácter general dice el artículo 1101 del C.c. que “*Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas*”.

Específicamente el artículo 19.3 del T.R. de la Ley del Suelo que “*La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil...*”.

Como quiera que la relación entre las partes es contractual, el plazo de prescripción será el general de 15 años del artículo 1964 del C.c. Ya hemos visto el específico deber de informar que pesa sobre la transmitente.

Particularmente se puede reclamar como consecuencia de la extinción de los contratos y como daños y perjuicios, la restitución a los adquirentes de los gastos notariales (cláusula tercera, obviando el artículo 1455 del C.c., son de cargo del adquirente) y registrales efectuados. Ello tiene su apoyatura en el artículo 1280.1 del C.c. que dice que deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

Igualmente, la entrega y saneamiento que impone al vendedor el artículo 1461 del C.c. tiene su corolario en la fe pública registral y la protección del tercer adquirente de los artículos 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria, luego la inscripción registral –y los gastos al efecto en que incurren mis principales– están dentro del ámbito indemnizatorio señalado por el párrafo primero del artículo 1107 del C.c., esto es “*Los daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento*”.

Y ello siendo bienpensantes. Cuando la demandada ha actuado de mala fe, dolosamente, le es de aplicación el párrafo segundo de dicho precepto, según el cuál “*En caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación*”.

Efectos tributarios:

Si la transmisión resultó sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), procede que el transmitente restituya al adquirente la cuota del I.V.A. conforme a los artículos 80 y 88 y ss. de la Norma Foral 7/1994, de 9 de noviembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se puede pedir la devolución del I.V.A. dentro de la demanda del pleito civil como algo accesorio de la petición principal como recuerdan la STS de 25-04-2002 con cita de la STS de 09-04-1992..

Si la transmisión resultó sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (I.T.P), modalidad Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (este último con el I.V.A.). Conforme al artículo 57.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados “ *Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de prescripción previsto en el artículo 64 de la Ley General Tributaria, a contar desde que la resolución quede firme*”. En este caso es el adquirente el que debe pedir a Hacienda la devolución de lo satisfecho.

En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: Conforme al artículo 109.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales “*Cuando se declare o*

reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre aquel, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna”.