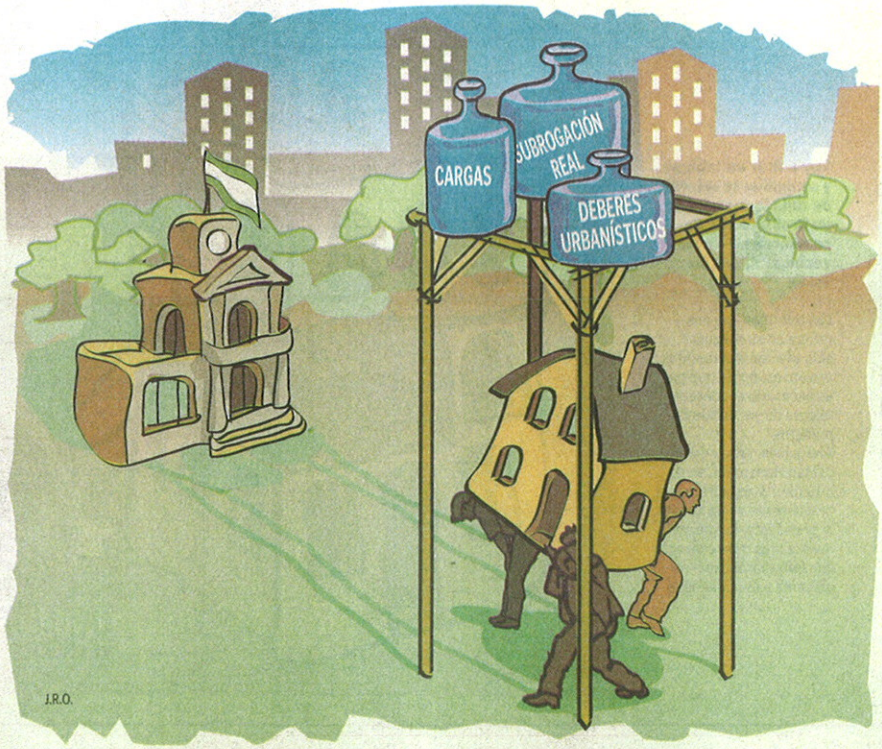
URBANISMO

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEON

LEON & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

EL COMPRADOR Y LOS DEBERES URBANÍSTICOS



El creciente protagonismo del sector inmobiliario en nuestra sociedad ha motivando un interés, antes desconocido, hacía todo lo concerniente al desarrollo y transformación de nuestras ciudades y, en definitiva, al urbanismo. El reflejo que para los consumidores tiene dicha implicación en el campo inmobiliario, y especialmente en las operaciones de compraventa de solares, parcelas, terrenos, etc... se encuentra en el artículo 21 de la vigente Ley del Régimen Suelo y Valoraciones, que al tratar en su articulado el régimen urbanístico de la propiedad del suelo establece entre los principios básicos de dicho régimen el conocido como principio de subrogación real.

Para el mejor conocimiento de dicho principio, debemos partir de que en nuestro ordenamiento jurídico la propiedad privada se configura y protege como un conjunto de facultades individuales y de deberes y obligaciones establecidas de acuerdo con las leyes y en atención al cumplimiento de fines vinculados a la colectividad. Entre dichas limitaciones legales del dominio que tienen carácter institucional y que configuran su contenido se encuentran las limitaciones y deberes derivados del régimen urbanístico. Partiendo de dicha base, el principio de subrogación real supone que la transmisión de la propiedad de una finca no altera su status urbanístico subrogándose el comprador en el lugar y puesto del anterior propietario y por tanto en los derechos, obligaciones, potestades y deberes que delimitan dicho contenido urbanístico de la propiedad. Además, la peculiaridad de este principio radica en que la eficacia de la subrogación del comprador no queda condicionada a la inscripción registral (constancia en el Registro de la Propiedad) de dichas determinaciones urbanísticas, lo que supone un verdadero sacrificio del interés del comprador del inmueble al cumplimiento de la legalidad urbanística quedando éste privado la protección registral (nunca suplida por la publicidad de los planes) que suponen los principios de inoponibilidad o fe pública registral (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria).

De esta forma, el cambio de titular es intrascendente para la administración, que no dudará en seguir exigiendo el cumplimiento de las limitaciones y cargas urbanísticas cualquiera que sea el titular de la finca.

Establece la Ley que la subrogación del adquiriente lo será respecto de: a) los derechos y deberes urbanísticos b) los compromisos que el anterior propietario hubiera contraído con la administración urbanística competente y que hayan sido objeto de inscripción registral siempre que estos se refieran a un posible efecto jurídico sobre el estatuto real del inmueble (lo cual supone una excepción a la regla general de no inscripción registral) c) los deberes establecidos por la legislación establecida o exigibles por los actos de ejecución de aquella. Correlativo al principio de subrogación real, la Ley del Suelo establece un sistema de protección al comprador de un inmueble cuyo fundamento se encuentra en el deber del vendedor de informar sobre determinadas circunstancias urbanísticas que afectan a la finca transmitida así como del nacimiento de una acción de rescisión del contrato cuando el vendedor silencie dichas circunstancias.

> «La propiedad privada se configura y protege como un conjunto de facultades individuales y de deberes y obligaciones establecidas de acuerdo con las leyes y en atención al cumplimiento de fines vinculados a la colectividad»

Respecto del deber de información, el vendedor deberá hacer constar en el título de forma expresa los siguientes extremos:

a) Los relativos a la falta de aptitud edificatoria de los terrenos enajenados o respecto de la existencia de edificaciones o industrias fuera de ordenación.

b) En los supuestos de transmisiones de terrenos pertenecientes a urbanizaciones privadas, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y los compromisos que hayan de adquirir los adquirentes.

c) Cuando se enajenen terrenos en proceso de urbanización (proyecto aprobado y urbanización no terminada) deberán recogerse los compromisos urbanísticos asumidos por el propietario y pendientes de cumplimiento.

En cuanto a la acción rescisoria, ésta nace desde el momento en el que el vendedor incumple con su deber de hacer constar en el título las circunstancias referidas anteriormente, quedando facultado el comprador para rescindir el contrato en el plazo de un año desde la fecha del otorgamiento del título además de poder exigir una indemnización por los daños y perjuicios causados.

Del contenido del deber de información y de la correlativa acción rescisoria parece deducirse que el error del comprador sea cual sea la causa queda excusado cuando el vendedor silencia las circunstancias urbanísticas antes indicadas y ello a pesar de la publicidad del planeamiento urbanístico y del derecho que ostenta todo particular (en este caso el comprador) en orden a obtener información sobre el régimen urbanístico de cualquier finca. Por otro lado, parece como si la acción rescisoria naciera de forma automática bastando la buena fe del comprador y sin importar si el vendedor actuó de buena o mala fe en el momento de la transmisión. Sin embargo, la realidad es que la mayor parte de los conflictos relativos a la compra de terrenos en los que se ha planteado la omisión de dicho deber de información se ha ido canalizando a través de la aplicación del régimen contractual general (de hecho, el art. 21 de la Ley del Suelo y su anteriores versiones ha sido escasamente aplicado por el Tribunal Supremo), por lo que la conducta omisiva del vendedor es analizada en función de la necesidad o interés del comprador respecto de la información silenciada y, lo que es más importante, la jurisprudencia no admite la anulación contractual cuando las circunstancias del caso demuestran que el desconocimiento del comprador no tiene excusa alguna, es decir, que la ignorancia del comprador es inexcusable a pesar de haberse omitido la información por parte del vendedor.

Finalmente, es preciso significar que tanto el principio de subrogación real como el deber de información y la acción rescisoria abarcan una materia compleja con una formidable casuística que en última instancia depende en gran medida, de las circunstancias del caso y de la interpretación y aplicación de los Juzgados y Tribunales, por lo que las líneas anteriores deben servir como una ilustración general de la materia cuyo único fin es informar sobre la posición del particular en las operaciones de compraventa respecto de los derechos y deberes urbanísticos.