

RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES VINCULADOS A POSTERIORES DESARROLLOS URBANÍSTICOS. COMENTARIO A LAS SSTs DE ESPAÑA, NÚM. 484/2022, DE 15 DE JUNIO (RJ 2022,3489); 488/2022, DE 21 DE JUNIO (RJ 2022,3044); 656/2022, DE 11 DE OCTUBRE (JUR 2022,330448); Y 801/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE (JUR 2022,366634)

TERMINATION OF CONTRACTS FOR THE PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE LINKED TO SUBSEQUENT URBAN DEVELOPMENTS. COMMENTARY OF THE SPANISH SUPREME COURT JUDGEMENTS NUMBERS 484/2022, 15TH JUNE 2022 (RJ 2022,3489); 488/2022, 21ST JUNE 2022 (RJ 2022,3044); 656/2022, 11TH OCTOBER 2022 (JUR 2022,330448); AND 801/2022, 22ND NOVEMBER 2022 (JUR 2022,366634)



José M^a.
CARDÓS ELENA

ARTÍCULO RECIBIDO: 6 de junio de 2022

ARTÍCULO APROBADO: 15 de junio de 2022

RESUMEN: Este comentario analiza cuatro recientes Sentencias del Tribunal Supremo de España, en las que se determina la influencia de la tramitación de los planeamientos urbanísticos en la resolución de los contratos de compraventa de bienes inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación urbanística, por imposibilidad sobrevenida de su cumplimiento.

PALABRAS CLAVE: Compraventa de bienes inmuebles; planeamiento urbanístico; resolución del contrato; aliud pro alio; ruptura de la base del negocio; imposibilidad sobrevenida del cumplimiento; condiciones implícitas; limitación de los efectos restitutorios de la resolución.

ABSTRACT: *This commentary analyses four recent Spanish Supreme Court rulings that determine the influence of the processing of urban planning on the termination of contracts for the sale and purchase of real estate located within the scope of the urban development, due to the impossibility of its fulfilment.*

KEY WORDS: *Sale and purchase of real estate; urban development; termination of the contract; aliud pro alio; breach of the basis of the business; supervening impossibility of performance; implicit conditions; limitation of the restitutory effects of the termination.*

SUMARIO.- I. CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS E INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.- II. DOCTRINA APLICABLE PARA DETERMINAR LA POSIBLE RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA VINCULADO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL INMUEBLE COMPRADO.- 1. La frustración del fin del contrato como presupuesto de la resolución contractual.- 2. Aliud pro alio y ruptura de la base del negocio.- A) Resolución contractual sin incumplimiento del vendedor.- B) Supuestos de resolución de compraventas de inmuebles vinculadas a los posteriores desarrollos urbanísticos.- III. INTERPRETACIÓN DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL: CONTRATO DE COMPRAVENTA IMPLÍCITAMENTE CONDICIONADO A LA MODIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.- IV. IMPOSIBILIDAD DEFINITIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.- V. LA PASIVIDAD DEL COMPRADOR FRENTE A LA RESOLUCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO ACORDADA POR EL AYUNTAMIENTO NO LO RESPONSABILIZA DE LA FRUSTRACIÓN DEL CONTRATO.- VI. LIMITACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA RESTITUCIÓN DE LAS PRESTACIONES Y SU CRÍTICA.

SUPUESTO DE HECHO

1º) Cuatro particulares vendieron en 2006 a una empresa promotora varios terrenos rústicos situado en el término municipal de Morata de Tajuña. Dichos contratos de compraventa habían venido precedidos de cuatro contratos de arras, suscrito por las mismas partes en 2005. Por aquel entonces, los inmuebles tenían la calificación de “suelo no urbanizable”, si bien se encontraba vigente un Convenio (Avance) suscrito en 2002 entre la promotora compradora y el Ayuntamiento, en el que este último se comprometía a que el Plan General de Ordenación Urbana, cuya modificación se encontraba en tramitación, delimitase un sector residencial nº. 6 (SR-6) como “suelo urbanizable sectorizado”. Los terrenos rústicos comprados se encontraban dentro del ámbito espacial del referido sector SR-6.

2º) En los contratos de compraventa se pactó expresamente que la mayor parte del precio se pagaría a medida que avanzase la tramitación del planeamiento urbanístico del municipio. Concretamente, un 25% se pagaría con la firma del contrato de arras y con el contrato de compraventa; otro 25%, con la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana; otro 25%, con la Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana; y el 25% final, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Estos tres últimos pagos se vinculaban a los hitos de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

• José M^a. Cardós Elena

Abogado en ejercicio desde 2008, especializado en litigación civil y mercantil. Profesor Asociado de Derecho Civil de la Universitat de València. Licenciado en Derecho por la Universitat de València (Premio Extraordinario de Licenciatura). Licenciado en Ciencias Políticas y de la Administración por la Universitat de València (Premio Extraordinario de Licenciatura). Mención al Rendimiento Académico de la Generalitat Valenciana (2008). Ganador del XIII Premio Estudios Jurídicos Universitarios Manuel Broseta Pont, convocado por la Fundación Profesor Manuel Broseta, con el patrocinio de la Real Academia Valenciana de Jurisprudencia y Legislación (2010). Correo electrónico: jose.maria.cardos@uv.es.

3º) En 2006, el Ayuntamiento de Morata de Tajuña acordó la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, que incluía la ordenación pormenorizada del sector SR-6.

4º) En 2009, como consecuencia de los cambios legales y de estrategia política en materia de ordenación del territorio y de urbanismo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento acordó resolver el Convenio (Avance) suscrito en 2004, dada la imposible aplicación de la edificabilidad comprometida en su día. La resolución del Convenio (Avance) comportó que el Ayuntamiento devolviese a la promotora compradora las cantidades que había entregado en su día en cumplimiento del Convenio urbanístico. La promotora no impugnó en vía administrativa o judicial la resolución del Convenio urbanístico decidida por el Ayuntamiento.

5º) La promotora compradora interpuso cuatro demandas separadas contra los cuatro particulares vendedores de las parcelas rústicas, en las que solicitaba la resolución de los contratos de compraventa, con la consiguiente restitución de la parte del precio pagado, más los intereses legales desde que se produjo la frustración del contrato. Los particulares vendedores se opusieron a las demandas, y a su vez, interpusieron demandas reconventionales, en la que solicitaban que la compradora pagase la totalidad del precio de compra pendiente de pago, más los intereses legales.

6º) Los procedimientos judiciales corrieron distinta suerte.

a) En los litigios 1, 3 y 4¹, en segunda instancia (SAP de Madrid -Sección 11ª- 16 marzo 2020², SAP -Sección 20ª- 30 junio 2020³, y SAP Madrid -Sección 11ª- 11 diciembre 2020⁴) se dio la razón a los vendedores. Las dos Sentencias de la Sección 11ª de la Audiencia Provincial consideraron que no concurrían los requisitos para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, toda vez que la falta de aprobación definitiva de un Plan General de Ordenación Urbana en el que no se plasmaba la edificabilidad acordada en el Convenio no constituía una circunstancia absolutamente imprevisible, máxime cuando la entidad demandante y recurrente era una promotora a gran escala. Además, destacaron que nada impidió que cualquier contingencia relacionada con la aprobación de la recalificación urbanística se hubiese causalizado con el contrato de compraventa, mediante la introducción de una condición resolutoria expresa completamente inexistente. Por su parte, la Sentencia dictada por la Sección 20ª de la Audiencia Provincial, a pesar de no fundamentar su decisión en la cláusula *rebus sic stantibus*, utilizó argumentos muy

1 A la hora de determinar qué litigio fue el primero, el segundo, el tercero y el cuarto, se atiende a la fecha de las Sentencias del Tribunal Supremo, no a la fecha de las Sentencias de la Audiencia Provincial.

2 SAP Madrid (Sección 11ª) 16 marzo 2020 (JUR 2020, 242657).

3 SAP Madrid (Sección 20ª) 30 junio 2020 (JUR 2020, 259005).

4 SAP Madrid (Sección 11ª) 11 diciembre 2020 (JUR 2021, 91840).

semejantes a las dos Sentencias dictadas por la Sección 11ª, y añadió que la parte compradora era una promotora inmobiliaria experta que no podía ignorar las posibles contingencias de la tramitación del planeamiento urbanístico.

b) En el litigio 2, en segunda instancia (SAP de Madrid -Sección 10ª- 31 mayo 2019⁵) se dio la razón a la promotora. La Sala entendió que la compraventa estaba condicionada a la modificación de los usos del suelo, y que al haber devenido imposible la recalificación urbanística, procedía la resolución del contrato, con la consiguiente restitución de las cantidades abonadas a cuenta del precio de compraventa, más los intereses legales.

7º) La promotora compradora, en los litigios 1, 3 y 4, interpuso recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación contra las dos Sentencias dictadas por la Sección 11ª, y contra la Sentencia dictada por la Sección 20ª, todas ellas de la Audiencia Provincial de Madrid. Las SSTs 15 junio 2022⁶, 11 octubre 2022⁷ y 22 noviembre 2022⁸ estimaron los recursos, casando las Sentencias recurridas, y acordaron la resolución de los contratos por imposibilidad sobrevenida de su cumplimiento, al estar tácitamente condicionados los contratos de compraventa a la recalificación de los usos del suelo, si bien limitaron la restitución del pago del precio a las cantidades abonadas en consonancia con el cumplimiento de los hitos del planeamiento urbanístico.

8º) El particular vendedor, en el litigio 2, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación contra la Sentencia dictada por la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid. La STS 21 junio 2022⁹ desestimó el recurso extraordinario por infracción procesal y estimó en parte el recurso de casación, limitando igualmente la restitución de las prestaciones al precio pagado al tiempo del cumplimiento de los hitos del planeamiento urbanístico.

DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

1º) La cláusula *rebus sic stantibus* no puede ser aplicada de oficio por el Tribunal, pues en tal caso la Sentencia incurre en incongruencia.

2º) El comprador puede interesar la resolución de la compraventa en virtud de la doctrina *aliud pro alio* a pesar de no existir ningún incumplimiento imputable al vendedor, especialmente en los supuestos de imposibilidad sobrevenida como consecuencia de la denegación de las necesarias licencias administrativas u

5 SAP Madrid (Sección 10ª) 31 mayo 2019 (JUR 2019, 211292).

6 STS 15 junio 2022 (RJ 2022, 3489).

7 STS 11 octubre 2022 (JUR 2022, 330448).

8 STS 22 noviembre 2022 (JUR 2022, 366634).

9 STS 21 junio 2022 (RJ 2022, 3044).

otros impedimentos urbanísticos, ya que tales circunstancias frustran el interés contractual implícitamente pactado, y provocan la ruptura de la base del negocio.

3º) Sin embargo, no es posible resolver un contrato de compraventa cuando el comprador ha asumido el riesgo de la recalificación de los usos del suelo, o cuando el comprador es un profesional del sector inmobiliario y en el contrato no se han pactado implícitamente condiciones o previsiones relacionadas con el desarrollo urbanístico del inmueble.

4º) La vinculación del pago del precio a los hitos o fases de la tramitación del desarrollo urbanístico permite considerar que las partes han condicionado implícitamente el contrato de compraventa a la recalificación del uso del suelo, a pesar de no haber pactado ninguna condición resolutoria expresa.

5º) Si el comprador no impugna en vía administrativa o judicial la resolución o terminación del procedimiento de recalificación urbanístico, no se le puede hacer responsable de la no modificación de los usos del suelo, dado que se trata de una decisión acordada unilateralmente por la Administración.

6º) En el supuesto de imposibilidad sobrevenida por causa ajena al deudor, al no existir en puridad un incumplimiento resolutorio en que haya intervenido dolo o culpa, la restitución de las prestaciones no puede comprender la indemnización de daños y perjuicios.

COMENTARIO

I. CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* E INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.

En los litigios I y 3, se planteó una interesante cuestión procesal, que el Tribunal Supremo hubo de resolver al abordar los recursos extraordinarios por infracción procesal interpuestos por la promotora recurrente: si resulta posible aplicar de oficio la cláusula *rebus sic stantibus*.

Las dos Sentencias comentadas que resolvieron este punto¹⁰ comienzan señalando que la doctrina *rebus sic stantibus* resulta de aplicación en aquellos casos en los casos en los que se produce una extraordinaria alteración de circunstancias fácticas sobrevenidas, absolutamente imprevisibles para los contratantes, que generen una excesiva onerosidad para una de las partes, lo que autoriza a la revisión del contrato, y en último término, a su resolución.

Para determinar si hay o no incongruencia, hay que atender a lo alegado por las partes litigantes en sus escritos rectores. El Tribunal Supremo constata que en

10 SSTS 15 junio 2022 (RJ 2022, 3489) y 11 octubre 2022 (JUR 2022, 330448).

las demandas se solicitó la resolución del contrato de compraventa, pero no su revisión o resolución al amparo de la cláusula *rebus sic stantibus*. La reclamación se basaba, en síntesis, en la frustración del interés contractual, por resultar inviable la finalidad o función económico-jurídica pretendida de ejecutar proyectos de promoción inmobiliaria mediante la urbanización y edificación de los terrenos comprados. Los demandados, al interponer demanda reconvenional, tampoco solicitaron la modificación o resolución del contrato al amparo de la cláusula *rebus sic stantibus*.

A pesar de ello, las dos Sentencias dictadas por la Sección IIª de la Audiencia Provincial de Madrid¹¹, fundamentaron su decisión aludiendo constantemente a la no concurrencia de los requisitos de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Por ello, el Tribunal Supremo concluye que efectivamente se habían infringido las normas procesales reguladoras de la sentencia (art. 218 LEC), incurriendo en incongruencia. Además, el Alto Tribunal destaca que el principio *iura novit curia* no permite la aplicación de preceptos o doctrinas no invocados, referidos a una causa de pedir no esgrimida, pues en tal caso la decisión se fundamentaría de manera desconectada con la realidad de lo alegado y debatido en el proceso por las partes litigantes.

Ciertamente, el razonamiento del Tribunal Supremo sobre la imposible aplicación de oficio de la cláusula *rebus sic stantibus* no constituye ninguna novedad. Reiterada jurisprudencia ha señalado que la cláusula *rebus sic stantibus* debe ser expresamente invocada por la parte que solicite su aplicación, sin que se puede aplicar de oficio, so pena de incurrir en incongruencia. En este sentido, cabe citar la STS 19 junio 1996¹², o la STS 12 noviembre 1990¹³, que afirmó que el demandado que pretenda que se resuelva el litigio con base en la cláusula *rebus sic stantibus* no puede limitarse a esgrimirla en la contestación en la demanda, sino que debe interponer demanda reconvenional, solicitando expresamente su aplicación en el concreto supuesto de hecho.

II. DOCTRINA APLICABLE PARA DETERMINAR LA POSIBLE RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA VINCULADO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL INMUEBLE COMPRADO.

La cuestión nuclear que analizan las cuatro Sentencias comentadas consiste en determinar si concurre causa suficiente para declarar la resolución de varios contratos de compraventa de bienes inmuebles por frustración de su causa o

11 SSAP Madrid (Sección IIª) 16 marzo 2020 (JUR 2020, 242657) y 11 diciembre 2020 (JUR 2021, 91840).

12 STS 19 junio 1996 (RJ 1996, 5102).

13 STS 12 noviembre 1990 (RJ 1990, 8701).

finalidad, como consecuencia de la no recalificación de los usos del suelo de las fincas vendidas.

1. La frustración del fin del contrato como presupuesto de la resolución contractual.

Las sentencias comentadas comienzan su razonamiento señalando algo evidente: que la resolución por incumplimiento contractual reconocida en el art. 1124 CC presupone un incumplimiento esencial que provoque la frustración del fin del contrato, y que dicho incumplimiento debe perjudicar a la parte que ha cumplido sus obligaciones contractuales.

2. *Aliud pro alio* y ruptura de la base del negocio.

Las cuatro sentencias también afirman algo obvio: que procede la resolución de los contratos de compraventa por incumplimiento objetivo de la obligación de entrega de la cosa vendida. Tal es el supuesto denominado *aliud pro alio*: se entrega una cosa distinta a la pactada, o se entrega una cosa que, por su inhabilidad, provoca una insatisfacción objetiva, o lo que es lo mismo, una completa frustración del interés contractual.

Las sentencias comentadas añaden que a la doctrina del *aliud pro alio* debe sumarse otra, la de la ruptura de la base del negocio, que se funda en la recíproca equivalencia de las prestaciones en relación con el móvil que llevó a las partes a concertar el contrato. Subjetivamente, hay determinar qué esperan las partes contratantes y qué las ha llevado a concertar el contrato. Objetivamente, hay que constatar qué circunstancia es necesaria para que el contrato pueda mantener su sentido o finalidad. Ello evidentemente entronca con la causa contractual, que debe tomarse en consideración no solo al tiempo de la celebración el contrato, sino también en el momento de su ejecución; de tal forma que la ausencia sobrevenida de causa permite a la parte perjudicada interesar la modificación o incluso la resolución del contrato (STS 21 julio 2010¹⁴).

A) Resolución contractual sin incumplimiento del vendedor.

Lo habitual es que la doctrina del *aliud pro alio* se aplique cuando exista un incumplimiento objetivo por parte del vendedor. Sin embargo, ese no fue el caso en los supuestos de hecho analizados en las cuatro Sentencias comentadas: los vendedores no incumplieron el contrato, ni incurrieron en culpa o negligencia en el cumplimiento de su obligación de entrega. Lo que sucedió en los cuatro litigios fue que se compraron varios inmuebles rústicos con la expectativa de

14 STS 21 julio 2010 (RJ 2010, 3897).

que se convirtieran en urbanizables, como consecuencia de una modificación del planeamiento urbanístico que se estaba tramitando al tiempo de la firma de los contratos de compraventa. Finalmente, la modificación de los usos del suelo no se produjo, por lo que no iba a ser posible construir sobre los inmuebles comprados.

¿Puede en tal circunstancia el comprador solicitar la resolución del contrato de compraventa aludiendo a la doctrina del *aliud pro alio*? El Tribunal Supremo se decanta abiertamente por dicha posibilidad, a pesar de que no exista incumplimiento del vendedor (STS 11 noviembre 2003¹⁵). De hecho, el Alto Tribunal destaca que la resolución del contrato sin reproche culpabilístico alguno a la parte vendedora tiene un particular ámbito de aplicación en los supuestos de incumplimiento por imposibilidad sobrevenida, como consecuencia de la denegación de las necesarias licencias administrativas u otros impedimentos urbanísticos, ya que ello frustra la finalidad negocial implícitamente convenida (STS 20 noviembre 2012¹⁶).

B) Supuestos de resolución de compraventas de inmuebles vinculadas a los posteriores desarrollos urbanísticos.

Ahora bien, la aplicación de la doctrina del *aliud pro alio* no procede en todos aquellos supuestos en los que se hayan truncado las expectativas urbanísticas del inmueble adquirido por el comprador:

Las sentencias comentadas señalan que sí procederá la resolución del contrato en dos supuestos:

- a) Cuando no sea posible imputar al comprador una asunción de riesgos, porque al concertar el contrato desconocía la ilegalidad o los impedimentos urbanísticos de la finca (STS 2 junio 2015¹⁷).
- b) Cuando el comprador desconozca la incertidumbre sobre el resultado de una recalificación de los terrenos (STS 21 julio 2010¹⁸).

Por el contrario, las referidas sentencias destacan que no cabe invocar la doctrina del *aliud pro alio* para resolver el contrato de compraventa en las siguientes situaciones:

- a) Cuando el comprador conoce y acepta las posibles consecuencias que puedan derivarse de que el inmueble resulte inhábil para la finalidad pretendida,

15 STS 11 noviembre 2003 (RJ 2003, 8290).

16 STS 20 noviembre 2012 (RJ 2013, 905).

17 STS 2 junio 2015 (RJ 2015, 3158).

18 STS 21 julio 2010 (RJ 2010, 3897).

porque existe una aceptación de la eventual contingencia, que impide aplicar los arts. 1124 y 1101 CC (STS 21 diciembre 2012¹⁹).

b) Cuando es patente el carácter profesional del comprador, perfectamente conocedor de las posibilidades y riesgos que puedan existir, y en el contrato no se pactan previsiones o condiciones relacionadas con la tramitación o situación urbanística de la finca (STS 12 abril 2013²⁰).

III. INTERPRETACIÓN DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL: CONTRATO DE COMPRAVENTA IMPLÍCITAMENTE CONDICIONADO A LA MODIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

En las cuatro sentencias analizadas, a pesar de que la parte compradora era una empresa promotora experta en el ámbito inmobiliario, se accedió a la resolución de los contratos de compraventa. La clave radica en que dichos contratos, todos ellos de redacción idéntica, estaban implícitamente condicionados a la modificación de los usos del suelo (de rústico a urbanizable) en virtud de la tramitación del procedimiento urbanístico en curso.

En ninguno de los contratos existía una condición resolutoria expresa para el supuesto de que los terrenos rústicos comprados no se convirtiesen en suelo urbanizable. Sin embargo, para el Tribunal Supremo, ello no es relevante: lo decisivo es que las partes vincularon implícitamente el contrato de compraventa al desarrollo de una recalificación urbanística, de tal forma que la no alteración de los usos del suelo frustraba las expectativas y el interés de la parte compradora, con la consiguiente quiebra de la finalidad económica del contrato. Lo comprado no eran simplemente unos terrenos rústicos, sino unos terrenos con la expectativa de que la modificación del planeamiento urbanístico los iba a convertir en suelo urbanizable (SSTS 8 mayo 1995²¹, 20 noviembre 2012²² y 24 abril 2013²³).

Es obvio que la vinculación del contrato a la modificación de los usos del suelo entronca con la admisión de las condiciones implícitas. A la vista de su constante jurisprudencia²⁴, el Tribunal Supremo recuerda no es correcto afirmar que las condiciones tengan que estar manifestadas de manera expresa e inequívoca, ya que la condición existe (aunque no se mencione literalmente la palabra condición) siempre que del contenido contractual se desprenda de manera clara y contundente la intención de hacer depender el negocio concertado de

19 STS 21 diciembre 2012 (RJ 2013, 1254).

20 STS 12 abril 2013 (RJ 2013, 7415).

21 STS 8 mayo 1995 (RJ 1995,3940).

22 STS 20 noviembre 2012 (RJ 2013,905).

23 STS 24 abril 2013 (RJ 2013,3388).

24 SSTS 24 abril 2013 (RJ 2013,3388) y 3 marzo 2016 (RJ 2016,957), entre las más recientes.

un acontecimiento futuro e incierto. Ello obliga a interpretar los contratos, para determinar la voluntad de las partes contratantes.

Las cuatro Sentencias comentadas concluyen que los contratos de compraventa analizados, interpretados literal y sistemáticamente, contenían una condición implícita, pues vinculaban la compraventa a que los terrenos pasasen de ser suelo rústico a suelo urbanizable, a la vista de las siguientes circunstancias:

1ª) En la estipulación relativa al precio, se vinculaban claramente los sucesivos desembolsos a las distintas fases de la tramitación del procedimiento urbanístico, subordinando el pago del 75% del precio, fraccionado en tres partes iguales, a la aprobación inicial, provisional y definitiva del Plan, y bajo la condición de que “la calificación urbanística de la finca que se adquiere sea idéntica calificación a la que consta en el Avance de dicho PGOU”.

2ª) La parte vendedora conservaba la posesión de la finca hasta el otorgamiento de la escritura pública.

3ª) El otorgamiento de la escritura pública debía coincidir con el último pago parcial del precio de compra, momento que a su vez coincidía con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en el que debían estar clasificados los inmuebles vendidos como suelo urbanizable.

IV. IMPOSIBILIDAD DEFINITIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Para conceder la resolución contractual solicitada, las cuatro Sentencias comentadas toman en consideración no solo la resolución del Convenio urbanístico (Avance) suscrito entre el Ayuntamiento y la promotora compradora, sino también el largo período transcurrido desde la firma del contrato de compraventa, sin que exista ninguna expectativa realista de que a corto o a medio plazo se vaya a iniciar otro proceso urbanístico que permita la recalificación de los terrenos vendidos como suelo urbanizable.

Sobre este particular, el Tribunal recuerda que el cumplimiento de los hitos del Convenio urbanístico constituye una auténtica condición, en la medida en que resulta incierta no solo la fecha, sino también el mismo hecho de que se produzca. Y ello, máxime, cuando en el contrato se vinculaba el pago del precio con los hitos de la tramitación urbanística, por lo que resulta patente la existencia de una auténtica obligación condicional, presidida por la incertidumbre.

En este contexto, a la vista del largo tiempo transcurrido desde la celebración del contrato (más de diecisiete años desde la firma del Convenio urbanístico, y más de doce años desde su resolución, al tiempo del dictado de las Sentencias

comentadas), y el imposible cumplimiento de los hitos urbanísticos a los que se vinculó el pago del precio (art. 1184 CC), procede entender incumplida la condición, con la consiguiente resolución del contrato, provocada por la frustración de su finalidad y la imposibilidad sobrevenida y definitiva de su cumplimiento.

V. LA PASIVIDAD DEL COMPRADOR FRENTE A LA RESOLUCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO ACORDADA POR EL AYUNTAMIENTO NO LO RESPONSABILIZA DE LA FRUSTRACIÓN DEL CONTRATO.

El Ayuntamiento acordó la resolución del Convenio urbanístico de 2004 a la vista de los cambios legales y de estrategia política en materia de ordenación del territorio y de urbanismo de la Comunidad de Madrid, que comportaban la imposibilidad de dar cumplimiento a la recalificación de los usos del suelo pactados con la promotora. Esta última, durante la tramitación del expediente de resolución, no formuló oposición expresa en el trámite de audiencia, y tampoco inició un procedimiento judicial impugnando dicha decisión.

Tales circunstancias fueron tomadas en consideración por las tres Sentencias dictadas por las Secciones 11ª y 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid que habían resultado desfavorables para los intereses de la promotora demandante²⁵, en las que se vino a calificar esa aceptación de la resolución del Convenio urbanístico de 2004 como una suerte de acuerdo de naturaleza bilateral entre la Administración local y la parte compradora, que resultaba contradictoria con la resolución contractual interesada, puesto que en cierta manera la solicitaba quien había coadyuvado a la no recalificación de los usos del suelo de los terrenos comprados.

Este planteamiento, en el que parece sobrevolar la imposición a la promotora compradora de la sanción de cumplimiento ficticio prevista en el art. 1119 CC, es terminantemente rechazado por las cuatro Sentencias del Tribunal Supremo comentadas.

El Alto Tribunal destaca en primer lugar que la aprobación del planeamiento urbanístico no dependía de la voluntad de la promotora, sino del titular de la potestad administrativa, esto es, el Ayuntamiento de Morata de Tajuña y la Comunidad de Madrid.

Además, tras un exhaustivo análisis de la legislación urbanística y de contratos del sector público aplicable, y la jurisprudencia de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que las interpreta, se pone de relieve que no se alcanzó una resolución de mutuo acuerdo entre el

25 SSAP Madrid (Sección 11ª) 16 marzo 2020 (JUR 2020, 242657) y 11 diciembre 2020 (JUR 2021, 91840); SAP Madrid (Sección 20ª) 30 junio 2020 (JUR 2020, 259005).

Ayuntamiento y la promotora compradora de los terrenos, sino una resolución contractual unilateral, que se enmarca en una actuación realizada en virtud del *imperium* o prerrogativa de la Administración local en ejercicio de las potestades urbanísticas que le corresponden, y del *ius variandi* que le atribuía la legislación de contratos del sector público.

A este respecto, las cuatro Sentencias ponen énfasis en destacar que el alcalde de Morata de Tajuña justificó durante un Pleno la resolución del Convenio de 2004 en la imposibilidad de darle cumplimiento, lo que obligaba a la Administración a restituir al comprador del terreno un dinero que no procedía retener, pues de lo contrario se produciría un enriquecimiento ilícito por parte del municipio.

Por las razones expuestas, el Tribunal Supremo concluye que la ausencia de oposición durante el trámite de audiencia, así como la no impugnación judicial de la resolución del Convenio urbanístico, de ninguna manera puede considerarse una actuación bilateral imputable a la parte compradora. Y ello, además, tomando en consideración que, a la vista de las circunstancias concurrentes, resultaba objetivamente muy difícil que pudiese prosperar en vía administrativa o judicial cualquier impugnación contra la resolución unilateral del Convenio acordada por el Ayuntamiento.

VI. LIMITACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA RESTITUCIÓN DE LAS PRESTACIONES Y SU CRÍTICA.

Estimada la resolución del contrato de compraventa interesada por la parte compradora, lógicamente se acuerda se acuerda la desestimación de la demanda reconvenzional. Queda por abordar en último término el alcance de la restitución de las prestaciones.

Las cuatro Sentencias comentadas afirman que ante la falta de previsión expresa en el art. 1124 CC, resulta aplicable el art. 1303 CC, a tenor del cual “declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses” (SSTS 4 diciembre 2008²⁶ y 16 febrero 2022²⁷). Además, añaden que la restitución de las prestaciones también es consecuencia ineludible en los supuestos de imposibilidad sobrevenida de la prestación, a la que se refiere el art. 1184 CC, aunque no sea responsabilidad del deudor (SSTS 11 de noviembre de 2003²⁸ y 20 noviembre 2012²⁹).

26 STS 4 diciembre 2008 (RJ 2008, 6951).

27 STS 16 febrero 2022 (RJ 2022, 1291).

28 STS 11 noviembre 2003 (RJ 2003,8290).

29 STS 20 de noviembre 2012 (RJ 2013,905).

Las Sentencias señalan que con carácter general el efecto restitutorio se caracteriza por las notas de reciprocidad e integridad, y que en principio, tales caracteres también deben predicarse de los casos de resolución derivada de una imposibilidad sobrevenida que frustre el interés contractual. Sin embargo, a continuación precisan que cuando no existe en puridad un incumplimiento resolutorio en que haya intervenido dolo o culpa (art. 1101 CC), sino una imposibilidad sobrevenida por causa ajena al deudor (arts. 1182 y 1184 CC), la restitución no puede comprender, además, la indemnización de daños y perjuicios (STS 9 octubre 2006³⁰).

La aplicación de esta doctrina comporta que el Tribunal Supremo no acuerde la restitución de la totalidad del precio pagado por la parte compradora, sino solo parte del mismo, estimando así parcialmente el recurso de casación interpuesto por la parte vendedora en el segundo litigio³¹.

Para el Tribunal Supremo, resulta incuestionable que sí procede la restitución de la parte del precio pagada por la promotora a los vendedores a medida que se cumplieron los hitos de la tramitación del proceso urbanístico. Sin embargo, el Alto Tribunal considera que no procede la restitución de las cantidades que la promotora pagó con ocasión de la firma del contrato de arras y con la firma del contrato privado de compraventa, “pues respecto de esas cantidades no se estableció evento condicionante alguno en el contrato, de forma que su pago no se vinculó a la causa negocial ligada a la clasificación y desarrollo urbanístico del sector en que se ubicaba la finca y sus consiguientes posibilidades edificatorias”. A este respecto, las sentencias destacan:

1º) Que en el contrato de arras que precedió al de compraventa, los pagos iniciales venían a actuar funcionalmente como pagos de la prima de una opción de compra que se imputaron como pagos anticipados de la compraventa.

2º) Que el art. 1284 CC reafirma la limitación de los efectos de la restitución de las prestaciones, al señalar que “si alguna cláusula del contrato admitiere varios sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos”.

3º) Que, aunque la cláusula de ejercicio del derecho de opción de compra no es del todo clara, conforme al art. 1288 CC, esa falta de claridad “no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad”, no siendo controvertido que los contratos de compraventa fueron redactados por la parte compradora.

30 STS 9 octubre 2006 (RJ 2006,6463).

31 STS 21 junio 2022 (RJ 2022,3044).

4°) Que, a diferencia del resto de pagos del contrato, el 25% inicial del precio no se vinculó expresamente a los distintos hitos de tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, lo que en la práctica comportaba que el comprador asumiese el riesgo de que el objeto de la venta resultase finalmente inhábil para la finalidad pretendida. Por ello, el efecto resolutorio y restitutorio no alcanzaría al pacto de opción ni al precio o prima allí determinado.

5°) Que, a mayor abundamiento, la limitación del efecto restitutorio también se apoya en el carácter profesional del comprador (promotora inmobiliaria experta) y en la ausencia en una regulación contractual de condiciones o previsiones relacionadas con la tramitación o situación urbanística de la finca respecto de esos primeros pagos del precio.

A pesar del prolijo razonamiento, la limitación de los efectos restitutorios que determinan las cuatro Sentencias comentadas resulta criticable.

Según los hechos probados, el Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la promotora se firmó en 2004, el contrato de arras fue firmado en 2005, y el contrato de compraventa se firmó en 2006. A la vista de esta cronología, resulta ilógico colegir que la promotora firmase los contratos de arras sin tomar en consideración las expectativas urbanísticas futuras de las parcelas que iba a comprar: el cambio de uso del suelo, de rústico a urbanizable, ya estaba previsto como consecuencia de la futura recalificación, expresamente contemplada en un Convenio urbanístico de fecha anterior a la suscripción de los contratos con los particulares vendedores.

Por otro lado, las Sentencias establecen una distinción entre los contratos de arras y los contratos de compraventa, dando a entender que los primeros no estaban vinculados al desarrollo urbanístico, pero que los segundos sí lo estaban. Esta pretendida compartimentación entre ambos contratos resulta criticable, y hasta cierto punto artificiosa, pues más allá de que los denominados contrato de arras estuviesen redactados con mayor o menor claridad, las arras confirmatorias (que no se mencionan en el CC, pero que sí están reguladas en el art. 343 CCom³²), presuponen el pago a cuenta de una parte del precio de un contrato de compraventa ya existente (por todas, SSTs 20 febrero 1996³³ y 26 septiembre 2013³⁴).

Además, la argumentación que utiliza el Tribunal Supremo para justificar la limitación de la restitución de las prestaciones puede considerarse contradictoria

32 “Las cantidades que, por vía de señal, se entreguen en las ventas mercantiles, se reputarán siempre dadas a cuenta del precio y en prueba de la ratificación del contrato, salvo pacto en contrario”.

33 STS 20 febrero 1996 (RJ 1996, 1261).

34 STS 26 septiembre 2013 (RJ 2013, 6402).

con el razonamiento empleado en otros pasajes de la propias Sentencias comentadas. La ausencia en el contrato de una condición resolutoria expresa, así como la condición de experto inmobiliario, constituyen argumentos que bien podrían haberse esgrimido para fallar en contra de la promotora compradora en los cuatro litigios. Recuérdese, a estos efectos, que el contrato privado de compraventa suscrito en 2006 no contenía ninguna condición resolutoria expresa para el caso de que las expectativas urbanísticas del inmueble, plasmadas en el Convenio urbanístico de 2004 (Avance), no llegasen a buen puerto; y que, a pesar de ello, las cuatro Sentencias consideran que la parte del precio pagado por el comprador a medida que se cumplieron los hitos de la tramitación del planeamiento urbanístico sí que debía ser restituido, al existir un condicionamiento implícito del cumplimiento de la compraventa al cambio de los usos del suelo. Además, el comprador era una promotora experta inmobiliaria no solo cuando firmó los denominados contratos de arras en 2005, sino también, lógicamente, cuando firmó los posteriores contratos privados de compraventa en 2006. Como ha quedado apuntado, la nítida separación que pretenden establecer las cuatro Sentencias entre el contrato de arras y el contrato privado de compraventa se asienta en premisas poco sólidas.

En definitiva, las cuatro sentencias comentadas limitan los efectos restitutorios con una muy discutible argumentación, puesto que a pesar de declarar resueltos los contratos de compraventa, permiten que los vendedores, que lógicamente se quedan con el pleno dominio de las fincas vendidas, también se quedan con parte del precio de compra cobrado. Esta consecuencia resulta indeseable, pues en la práctica comporta un enriquecimiento injusto de los vendedores, en claro perjuicio de los intereses económicos de un comprador que, a pesar de conseguir en sede judicial la resolución de los contratos de compraventa, pierde parte del precio pagado en virtud de los contratos resueltos.