



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA



FACULTAD DE DERECHO

**LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO
DE NORMAS ADMINISTRATIVAS EN UN
CONTRATO CIVIL**

El supuesto de contravención de normativa urbanística

Autor: Irene María Rubio Girona
5º E3 D
Derecho Civil
Tutor: Carlos Bernabé de Miguel Perales

Madrid
28 de abril de 2020

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN	6
1.1. OBJETIVOS	8
1.2. METODOLOGÍA	8
1.3. PLAN DE TRABAJO	9
2. PRINCIPALES SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	10
2.1. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN	10
2.2. LA DIVISIÓN O SEGREGACIÓN DEL SUELO	13
2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS	15
3. LA APLICACIÓN DEL ART. 6.3 CC AL CASO DE CONTRAVENCIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA	16
3.1. CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN PRÁCTICA DEL ART. 6.3 CC	16
3.1.1. <i>Principio del favor negotii</i>	17
3.1.2. <i>Tipos de normas prohibitivas</i>	17
3.1.3. <i>Interés público o colectivo</i>	18
3.2. EJEMPLOS CONCRETOS DE APLICACIÓN DEL ART. 6.3 CC EN LA JURISPRUDENCIA	18
4. OTRAS NORMAS APLICABLES DISTINTAS AL ART. 6.3 CC	22
4.1. OTRAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL	23
4.1.1. <i>El error</i>	23
4.1.2. <i>El dolo</i>	28
4.1.3. <i>La resolución contractual</i>	29
4.2. NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE	32
5. EL USO DEL ART. 6.3 CC DE FORMA SUBSIDIARIA O COMO CLÁUSULA DE CIERRE	37
6. ANÁLISIS CRÍTICO	39
7. CONCLUSIONES	43
8. BIBLIOGRAFÍA	46

LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.	Artículo
CE	Constitución Española
CC	Código Civil
CCAA	Comunidades Autónomas
CNMV	Comisión Nacional de Mercados y Valores
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
UMC	Unidades Mínimas de Cultivo
LMEA	Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias
DGRN	Dirección General de Registros y Notariado
DUA	Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
LOU	Ley de Ordenación Urbana
LRYDA	Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
LS	Ley del Suelo
TRLOTC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias
TRLU	Texto Refundido de la Ley de Urbanismo

RESUMEN

Las normas urbanísticas son una de las principales limitaciones que se imponen hoy en día a las facultades del propietario sobre sus bienes inmuebles. A pesar de que estos bienes sean privativos, están llamados a cumplir una función pública. Por ejemplo, la propiedad urbana está ligada con el derecho a disfrutar de una vivienda digna (art. 47 CE) o con la protección de la familia (art. 39.1 CE). Esto constituye la vertiente institucional de los bienes inmuebles que justifica en determinadas situaciones la intromisión de los poderes públicos en el ámbito de la propiedad privada. Las normas del planeamiento urbanístico son uno de los instrumentos que utiliza el Estado o las CCAA para ejecutar sus políticas en materia de ordenación del suelo. Por ello, cualquier acuerdo privado o contrato que se perfeccione y tenga como objeto un bien inmueble deberá respetar estas normas. En este trabajo se realizará un estudio sobre las posibles consecuencias que conlleva el incumplimiento de la normativa urbanística según la jurisprudencia. En algunas sentencias los tribunales han optado por declarar la nulidad de pleno derecho para el caso de contravención de las normas urbanísticas en base al art. 6.3 CC. Este pronunciamiento está siendo muy discutido por la doctrina, lo que hace necesario analizar los supuestos que dan lugar a su aplicación y determinar la adecuación de esta medida en el ámbito urbanístico.

Palabras clave: normativa urbanística, nulidad de pleno derecho, contravención, contrato, error, dolo, licencia, imposibilidad sobrevenida, normas imperativas o prohibitivas.

ABSTRACT

Urban planning law is nowadays one of the main limitations to the power of the owners over their property. Even private property has to fulfil a public purpose. For example, urban property is related to the right of access to adequate housing (article 47 of the Spanish Constitution) and the right of family protection (article 39.1 of the Spanish Constitution). This represents the institutional dimension of real estate, which implies that public authorities' interference in private matters is justified in some cases. Urban planning law is an instrument that allows the state and regions to develop its land management policies. Therefore, agreements that are signed between the owner and a third party that involve real estate need to comply with the zoning plans that are binding in the area in order to accomplish the public function that those assets need to fulfil. This project will outline the potential consequences that might result from non-compliance of urban planning law according to the courts. In some scenarios the courts have stated that these agreements are null and void pursuant to article 6.3 of the Spanish Civil Code, but currently there is an intense debate about this matter. This project will try to analyse the current application of article 6.3 and determine whether the Supreme Court's ruling thereof is the most appropriate.

Key words: urban planning law, null and void, non-compliance, agreement, mistake, wilful misconduct, license, unforeseen impossibility, mandatory and prohibitive rules.

1. INTRODUCCIÓN

El derecho a la propiedad privada se encuentra recogido en el art. 33 CE y se fundamenta en la autonomía de la voluntad respecto a los bienes y en la libertad del individuo en el ámbito del Derecho Patrimonial. La estructura de este derecho presenta una doble vertiente. Por un lado, una vertiente individual formada por un contenido esencial que debe salvaguardarse en todo caso frente a intromisiones ilegítimas de otros particulares o de los poderes públicos y, por otro lado, una vertiente institucional que se deduce de la función social que la propiedad privada está llamada a cumplir¹. Esta última vertiente tiene especial incidencia en el sector inmobiliario, ya que los bienes inmuebles poseen una utilidad esencial para la sociedad al destinarse a viviendas para los ciudadanos o utilizarse como lugares en los que desarrollar la actividad económica o profesional de cada uno. Con el fin de garantizar que cualquier terreno o edificación cumpla con su función social, el legislador ha establecido determinadas limitaciones al ejercicio de las facultades del propietario.

Una de las limitaciones más trascendentales hoy en día son las normas de planeamiento urbanístico ya que el propietario tiene que cumplir los requisitos que establezca la normativa urbanística para poder construir o edificar dentro de sus propios terrenos. En determinadas situaciones esto supone una colisión entre los intereses individuales del propietario y el interés público recogido en las reglas de planeamiento urbanístico en su función de ordenación de los terrenos.

Los propietarios de los bienes tienen libertad para enajenar su parcela o establecer derechos reales limitados sobre la misma, siempre y cuando respeten el ordenamiento jurídico, pudiendo las partes interesadas determinar el cómo y el cuándo contratar en virtud de la autonomía de la voluntad del art. 1255 CC. El problema principal surge cuando el contenido del contrato es contrario a las normas urbanísticas que inciden sobre el terreno o edificación objeto del contrato. Cada CCAA regula su propia Ley del Suelo y sus planes de ordenación que, por un lado, determinan las zonas destinadas a uso residencial, uso verde o uso industrial y que, por otro, regulan la parcelación de los

¹ Cfr. Rey Martínez, F., “El Devaluado Derecho de la Propiedad Privada”, *Persona y Derecho: Revista de fundamentación de las Instituciones Jurídicas y de Derechos Humanos*, nº 55, 2006, p. 968.

terrenos o la extensión máxima o mínima permitida respecto a los mismos. Los propietarios tienen el deber de cumplir las condiciones y plazos previstos en estas normas, aunque ello implique limitar, en cierta medida, la autonomía privada que poseen las partes de la relación contractual. A pesar de los controles que se han establecido a través de licencias urbanísticas o notarios y registradores para garantizar la legalidad y el cumplimiento de las normas de ordenación del suelo, algunos contratos todavía presentan ciertas irregularidades urbanísticas. En este trabajo se analizarán las posibles consecuencias que se derivan del incumplimiento de la normativa urbanística a través del estudio de la jurisprudencia existente. Esta es una cuestión controvertida, ya que la jurisprudencia que se pronuncia al respecto es muy casuística, algo contradictoria y carece de una sistematización de los criterios que determinen las consecuencias en cada caso, lo que impide a los propietarios conocer las consecuencias de sus actos y contribuye a un clima de inseguridad jurídica capaz de minorar la autonomía de la voluntad contractual.

En algunas ocasiones el Tribunal Supremo ha optado por declarar la nulidad de pleno derecho como consecuencia de la contravención a las normas urbanísticas, un pronunciamiento que está siendo muy discutido hoy en día por los efectos tan drásticos que provoca, ya que no permite convalidación, confirmación o subsanación de los defectos.

Este es un tema de gran interés en cualquier rama del Derecho ya que afecta a la eficacia de la relación contractual. En el ámbito urbanístico en particular resulta esencial para cualquiera de las partes contratantes conocer el alcance y aplicabilidad práctica de la nulidad por los tribunales, ya que los efectos que se derivan de la misma tienen un impacto directo sobre el sector inmobiliario, uno de los sectores con más peso en la economía española.

A lo largo de este trabajo se analizarán las sentencias más relevantes que tratan esta cuestión para poder comprender los criterios que la doctrina jurisprudencial tiene en consideración para determinar las consecuencias civiles que se derivan de un ilícito urbanístico. También se examinará de forma crítica los supuestos concretos en los que, según los tribunales, la contravención de una norma urbanística tiene entidad suficiente para provocar la invalidez del contrato o negocio jurídico dadas las consecuencias tan perjudiciales que esto conlleva para las partes.

1.1. Objetivos

Los objetivos principales perseguidos por este trabajo son los siguientes:

- Identificar los principales supuestos de contravención de las normas urbanísticas a través del estudio de la jurisprudencia reciente.
- Determinar si la doctrina jurisprudencial actual considera que un incumplimiento de las normas urbanísticas en un contrato puede provocar consecuencias civiles sobre el mismo. En particular, analizar si resulta adecuada la aplicación del art. 6.3 CC por esta causa y la consecuente nulidad de pleno derecho del contrato.

1.2. Metodología

Para alcanzar los objetivos propuestos se ha analizado la jurisprudencia existente hasta la fecha que se pronuncia sobre esta cuestión. Además se han utilizado algunas obras doctrinales para poder obtener una visión general de la problemática existente en relación con la interpretación del art. 6.3 CC y los supuestos que en base al mismo son susceptibles de ser declarados nulos de pleno derecho. Las principales bases de datos utilizadas han sido Aranzadi, La Ley y Vlex. También se ha consultado el manual de Tirant Lo Blanch sobre nulidad y anulabilidad y la aplicabilidad del 6.3 CC² lo que ha permitido adquirir conocimientos teóricos básicos antes de pasar a revisar cada caso concreto.

En la medida de lo posible se ha intentado centrar la búsqueda en sentencias del Tribunal Supremo, ya que por ser el órgano jurisdiccional superior estas tienen mayor fuerza vinculante y deben ser respetadas por los demás jueces y tribunales. Del mismo modo, se ha intentado utilizar las sentencias más recientes, teniendo en cuenta que durante los últimos años se ha producido una evolución jurisprudencial sobre la eficacia del acto civil contraventor de las normas urbanísticas que afecta directamente al contenido de este trabajo. No obstante, se han utilizado algunas sentencias algo más antiguas de gran trascendencia en esta materia y que han contribuido a fijar la línea jurisprudencial actual.

² Blasco Gascó, F. ... (et. al.). *Derecho Civil. Derecho de obligaciones y contratos*, López, A., Montés V.L. y Roca E. (dir.), Valpuesta Fernández, M^a R. y Verdera Server R., (coord.), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2001.

En un primer momento, la obtención de información actual y de sentencias que resuelvan el caso concreto ha sido una de las dificultades de este trabajo. Aunque, gracias a las distintas fuentes utilizadas se ha logrado encontrar pronunciamientos del Tribunal Supremo suficientes para poder formular conclusiones sobre el tratamiento que reciben hoy en día los contratos *contra legem* en el ámbito urbanístico. Otra de las dificultades de este trabajo ha sido delimitar el objeto adecuadamente, ya que la jurisprudencia versa sobre cuestiones muy variadas y no todas las sentencias analizadas han resultado relevantes en relación con la finalidad pretendida por este trabajo.

1.3. Plan de trabajo

El trabajo se va a dividir en siete secciones. En la primera sección “Introducción” se describe brevemente la problemática actual sobre las consecuencias que se derivan del incumplimiento de las normas urbanísticas y los motivos por los que este es un tema de gran interés y que ha generado cierta controversia.

En la segunda sección se analizan los supuestos de hecho más relevantes en los que se producen dichos incumplimientos y que la jurisprudencia ha resuelto en numerosas sentencias para fijar la doctrina jurisprudencial actual sobre esta cuestión.

La tercera y la cuarta sección introducen un conjunto de normas que resultan de aplicación cuando se produce la contravención de la normativa urbanística. En algunos casos los tribunales han decidido aplicar el art. 6.3 CC del que se deriva la nulidad de pleno derecho del contrato en el que se produce el incumplimiento, pero también son aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la anulabilidad o cualquier norma sectorial que establezca un efecto distinto para estos casos.

En la quinta sección se analizará una de las cuestiones más polémicas en relación con la aplicación del art. 6.3 CC, ya que en numerosas situaciones este artículo se ha empleado de manera subsidiaria o como cláusula de cierre.

Finalmente, la sexta sección denominada “Análisis crítico” trata los principales problemas que se pueden identificar en este ámbito y que provocan una gran inseguridad jurídica derivada de una doctrina jurisprudencial cambiante, la falta de una adecuada

sistematización de criterios y el gran casuismo existente. Además, en la “Conclusión” se incluye un breve resumen sobre los resultados obtenidos del análisis jurisprudencial y una opinión personal sobre la cuestión.

2. PRINCIPALES SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Para poder determinar las consecuencias de la contravención de las normas urbanísticas se han identificado previamente los principales supuestos de hecho en los que se suele producir dicho incumplimiento. Este trabajo se va a centrar en el análisis de tres supuestos específicos: la división o segregación del suelo, el uso y la edificación del suelo y las condiciones de seguridad de los edificios. La Ley del Suelo regula todos ellos y establece determinadas obligaciones para los propietarios, así como una serie de limitaciones a las facultades que se derivan del derecho de propiedad.

2.1. Condiciones de uso y edificación

El art. 148.1.3 CE establece que las CCAA son competentes para dictar las normas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Los entes locales también juegan un papel importante en la ejecución y gestión del planeamiento urbanístico. Por un lado, los propietarios de los bienes inmuebles tienen la obligación de respetar las normas establecidas por cada uno de estos órganos en el ejercicio de sus competencias. Por otro lado, los propietarios tienen reconocidas una serie de facultades que se derivan del contenido del derecho de propiedad. Tanto el uso como la explotación del suelo son algunas de las facultades atribuidas al propietario en base al art. 12 LS.

Las normas urbanísticas que regulan el uso y edificación del suelo son las que establecen las posibilidades de transformación o de construcción que tienen los propietarios sobre los terrenos con el fin de configurar el estatuto de la propiedad inmobiliaria³. La posibilidad de edificar o no edificar dependerá en gran medida de la clasificación que reciba el suelo. Así lo dispone el art. 21 LS que distingue entre suelo rural y suelo urbanizado. El suelo rural tiene una importante función social ya que muchos de estos terrenos se destinarán al cultivo de alimentos y a la producción agrícola. En este caso el

³ Vaquer Caballería, M, “Los principios y derechos constitucionales inspiradores de la Ley de Suelo”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. 39, n. 152-153, 2007, p.250.

legislador deberá promover acciones para conservar el terreno y su masa vegetal y buscará priorizar el acceso a la propiedad rústica del agricultor cultivador frente al propietario absentista⁴. El suelo urbanizado tiene una finalidad distinta aunque también importante. La regulación del suelo urbano debe contribuir a su rehabilitación y fomentar su uso.

En aras de garantizar la función pública del suelo el legislador ha establecido determinadas limitaciones a las facultades de uso y edificación de las que goza el propietario⁵. En concreto, el derecho a edificar exige:

- Que ese terreno tenga una calificación y clasificación que permita su edificación.
- Que el terreno cuente con las condiciones exigidas por el planeamiento: la previa aprobación de la gestión y ejecución de las obras, así como la cesión de los terrenos.
- Que se realice dentro de los plazos que determine la normativa autonómica que se pronuncie al efecto.
- Que se respeten las limitaciones y servidumbres de dominio público.

Algunos objetivos concretos que el legislador espera conseguir a través de estas medidas son, por ejemplo, la preservación de la altura de los edificios, la distribución equitativa de zonas verdes y áreas residenciales o la configuración uniforme de las fachadas⁶. La finalidad que persiguen las mencionadas limitaciones es la de preservar el interés general, lo que dota a estas normas de gran trascendencia e implica que, para determinados supuestos de incumplimiento, se puedan derivar consecuencias civiles del uso o la edificación ilícita del terreno.

Cada municipio realizará las intervenciones que considere oportunas para comprobar que las actividades que se desarrollan en los terrenos son conformes con las normas del planeamiento urbanístico relativas al uso o a la edificación. Uno de los instrumentos que garantiza el cumplimiento de la legalidad es la licencia urbanística. En caso de que se

⁴ Colina Garea, R., “La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978”, Universidad de la Coruña, 1995.

⁵ Todas las exigencias para la edificación que se mencionan en esta sección han sido obtenidas de Nogués, H. ... (et. al.) “Claves de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo” *Uría Menéndez*, 2007.

⁶ Xalabarder Aulet, M., “Guía básica de la práctica del urbanismo”, Icaria Editorial, Barcelona, 2007.

pretendan realizar actividades ilícitas el órgano municipal no concederá la licencia necesaria para su realización y podrá incluso ordenar la suspensión de las obras.

Un problema frecuente en el ámbito urbanístico surge cuando las promotoras inician la venta de los pisos sin haber obtenido previamente la licencia de obra necesaria. La situación se complica si después la licencia es denegada por la Administración⁷. Además, en este caso el inmueble no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad porque el registrador, entre otras funciones, también se encarga de controlar el cumplimiento de la legalidad urbanística y de salvaguardar la seguridad jurídica. Si bien es cierto que la inscripción en el registro es declarativa y de carácter voluntario de forma que solo se pondrá en marcha a petición del interesado.

Esta actuación por parte de las promotoras o constructoras es común en el sector inmobiliario y obedece a una finalidad legítima que es la de agilizar la construcción de los edificios y su venta, así como obtener financiación. La perfección del contrato de compraventa previa a la obtención de la licencia urbanística no parece tener suficiente entidad para provocar la nulidad radical del contrato. En estos casos se podría decir que estamos ante un acto incompleto y no un acto contraventor de la norma imperativa o prohibitiva. En todo caso, el contrato sería ineficaz por falta de uno de los elementos que lo conforman, que es la autorización administrativa, no porque la construcción sea ilícita⁸.

Cuestión distinta es que se produzca la denegación de la licencia porque la construcción es disconforme con las normas del planeamiento urbanístico. En este caso algunos autores consideran que se debe aplicar el principio de unidad del ordenamiento jurídico por el que la ilicitud urbanística debería comportar la nulidad civil del contrato que incurra en la misma⁹. Aunque, esta afirmación no debe entenderse en términos absolutos. Habrá que atender a todas las circunstancias concurrentes en el caso concreto como, por ejemplo, la posibilidad de subsanar las irregularidades de la construcción para volver a solicitar licencia. La solución a este problema no es única pero siempre que quepa la posibilidad

⁷ De La Iglesia Prados, E., “Consecuencias contractuales derivadas del incumplimiento de la normativa urbanística”, Morillas Cuevas, L. (dir.) y Suárez López, J.M. (coord.), *Urbanismo y corrupción política (una visión penal, civil y administrativa)*, Dykinson, Madrid, 2013, p. 670.

⁸ Blasco Gascó, F., *Eficacia e ineficacia del acto jurídico contra legem*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 24.

⁹ Zejalbo Martín, J. “¿Validez e ilicitud administrativa?”, *Notarios y Registradores*, 2014.

de obtener licencia *a posteriori* o proceda sanación o legalización de la construcción lo más lógico sería declarar la anulabilidad del contrato, a solicitud únicamente de la parte compradora cuyas expectativas se hubiesen frustrado por la ausencia de licencia y por la imposibilidad de utilizar el inmueble adquirido¹⁰.

2.2. La división o segregación del suelo

Una segregación se puede definir como “aquella operación registral en cuya virtud se separa parte de una finca inmatriculada para formar una finca nueva e independiente”¹¹.

Cuando estas operaciones se refieren al suelo urbanizable se suele utilizar el término de parcelación. En cambio, cuando se refieren a suelo rústico o no urbanizable el vocabulario utilizado para describir estas actividades es el de división o segregación¹².

Así, para el supuesto de fincas urbanas habrá que atender al art 26.2 LS que dispone que “La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística”. Es decir, no será posible la segregación que se realice en una parcela indivisible o la que no respete los límites a la división del terreno.

Paralelamente, para el supuesto de fincas rústicas habrá que atender al art. 24.1 LMEA, que establece que “La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo”; con las excepciones previstas en su art. 25. Para conocer las unidades mínimas de cultivo habrá que atender a la regulación específica del lugar en el que se encuentre ubicada la finca, ya que estas pueden variar de un municipio a otro.

Las Administraciones Públicas podrán intervenir para cerciorarse de que se están respetando estas normas. La inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad es uno de los mecanismos existentes para controlar la legalidad urbanística y la correcta

¹⁰ Sánchez Jordán, M.E. “Los actos de parcelación contrarios a la normativa” *ADC*, tomo LX, 2007.

¹¹ Salata, C., “Segregación de fincas: ¿qué legislación es la aplicable en el momento de su inscripción?”, *Notarios y Registradores*, 2013.

¹² Sánchez Jordán, M.E., *cit.* p. 1168.

parcelación o segregación del suelo. En este sentido, el art. 36.2 LS señala que “en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción”.

Al igual que en supuesto anterior, la licencia urbanística es otro instrumento que sirve para garantizar la legalidad urbanística de la parcelación o división del terreno. Cada vez que se vaya a realizar una transformación del terreno habrá que solicitar la licencia correspondiente. La STS del 28 de enero de 2009 establece que “no pueden entenderse adquiridas por silencio positivo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística”. A pesar de los mecanismos de control existentes, ya sea mediante la licencia urbanística o mediante el control por notarios o registradores, siguen habiendo supuestos de incumplimiento de estas normas.

La segregación del suelo es un acto formal e inmaterial pero con gran trascendencia jurídica ya que prepara la futura ordenación del suelo¹³. Por ello, tal y como se explicará en las secciones posteriores de este trabajo, el acto de segregación ilícito puede determinar la invalidez del negocio jurídico que haya originado el mismo. Las consecuencias que se derivan de un acto de parcelación contrario a la normativa urbanística pueden ser de carácter urbanístico como las sanciones administrativas o pueden ser de carácter civil. Estas últimas son las más relevantes a efectos de este trabajo y se estudiará en que casos la jurisprudencia considera que están justificadas.

En determinados supuestos las normas sobre el uso o edificación del suelo tendrán implicaciones sobre las posibilidades de parcelación o segregación del terreno. Así lo manifiesta el art. 83.2 TRLOTIC que indica que “en suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento”. Similarmente, el art. 144. 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que “en suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas”.

¹³ Sánchez Jordán, M.E., *cit.* p. 1168.

2.3. Condiciones de seguridad de los edificios

Por último, se van a analizar las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones establecidas por el legislador para garantizar la seguridad y salubridad pública.

Para ello habrá que atender a lo dispuesto en el art. 3.1 LOE que establece que “con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

(...)

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas”.

Estas obligaciones cumplen una importante función pública como es la de proteger a los ciudadanos y garantizar su seguridad. Por tanto, es necesario tomar las medidas adecuadas para que la estructura del edificio pueda evitar cualquier riesgo de derrumbe, además de realizar los actos de conservación necesarios para mantener el edificio en condiciones de habitabilidad según lo estipulado en la normativa urbanística.

El incumplimiento de estas normas constituye un ilícito urbanístico que puede dar lugar a la nulidad del contrato o del negocio jurídico que incurra en el mismo. Esto se debe a que el legislador trata de proteger los intereses de los ciudadanos que podrían resultar gravemente dañados en el caso de que se produjera el derrumbe de los edificios o en el caso de que los instrumentos o protocolos necesarios para una situación de emergencia no fuesen suficientes.

3. LA APLICACIÓN DEL ART. 6.3 CC AL CASO DE CONTRAVENCIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Los supuestos de hecho analizados en el apartado anterior son los casos que han generado mayor polémica en relación con las consecuencias civiles que se derivan del incumplimiento de las normas urbanísticas. Este apartado se centrará en las normas aplicables a estos supuestos. En particular, tiene especial trascendencia la posible aplicación del art. 6.3 CC para el caso de incumplimiento de normas imperativas o prohibitivas de derecho. Este artículo ha sido objeto de una interpretación cambiante que ha ocasionado gran inseguridad jurídica y un intenso casuismo.

3.1. Criterios generales de aplicación práctica del art. 6.3 CC

El art. 6.3 CC establece que “los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención”. Este artículo ha generado una gran polémica, ya que no están definidos de forma clara los supuestos que dan lugar a su aplicación, lo que ha resultado en un sistema de invalidez de los actos jurídicos algo confuso. En este sentido, Blasco Gascó ha tratado de sistematizar una serie de criterios que aparecen implícitos en las resoluciones jurisprudenciales para determinar en qué supuestos el art. 6.3 CC resulta de aplicación¹⁴. Los criterios a los que se refiere este autor son: (i) el principio del *favor negotii*, (ii) el tipo de norma prohibitiva, y (iii) el interés público o colectivo protegido por la norma.

¹⁴ Estos criterios se explican detalladamente en Blasco Gascó, F., *cit.* p. 25.

3.1.1. Principio del *favor negotii*

En la mayoría de casos la jurisprudencia reserva la nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC para los supuestos más graves en los que se produce una transgresión directa de una norma imperativa o prohibitiva, de modo que no puede declararse la invalidez del acto jurídico por una infracción cualquiera como sería, por ejemplo, la infracción de normas secundarias, normas sin eficacia sustantiva o normas de naturaleza circunstancial. Habrá que atender a la naturaleza de la norma incumplida y al grado de incumplimiento.

Así, el principio de conservación de los negocios actúa como un límite a la aplicación del 6.3 CC que se reduce a aquellos supuestos en los que la gravedad del incumplimiento justifique la declaración de nulidad. En este contexto, los tribunales se han remitido al principio de *favor negotii* por el que, de entre dos posibles interpretaciones del negocio jurídico, prevalece aquella que le confiera una mayor validez. En la medida de lo posible los tribunales tratarán de salvar la eficacia de los contratos a través de efectos distintos a la nulidad de pleno derecho como puede ser la anulabilidad que permite la convalidación, confirmación o la sanación de las irregularidades. Si bien es cierto que este sistema puede causar cierta inseguridad jurídica ya que serán los tribunales los que decidan *ad casum* si se trata de un supuesto de nulidad radical o no.

3.1.2. Tipos de normas prohibitivas

Antes de determinar las consecuencias que resultan aplicables en estos casos, es necesario señalar los diferentes tipos de normas prohibitivas existentes. La nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC puede no ser la solución más adecuada para todo tipo de contravenciones de normas imperativas o prohibitivas, dado que no todas las normas son iguales en su alcance y regulación y conviene distinguir entre unas y otras. Las normas pueden dividirse en tres grupos:

- Las que declaran la nulidad sin admitir excepciones;
- Las que prevén un efecto distinto a la nulidad (incluso las que permiten mantener la validez del acto jurídico); y
- Las que no prevén efecto alguno para el caso de contravención y en las que el art. 6.3 CC parece tener mejor aplicación ya que el legislador no ha establecido ninguna solución de forma expresa.

La mayoría de normas de Derecho Privado tienen previsto un efecto concreto para el caso de su incumplimiento por lo que pasarían a formar parte del segundo grupo. Sin embargo, muchas de las normas urbanísticas que imponen restricciones a la autonomía de la voluntad de las partes y a las facultades de los propietarios no contemplan una solución concreta para el caso de su transgresión, por lo que podrían pasar a formar parte del tercer grupo.

3.1.3. Interés público o colectivo

Este es el criterio más significativo para determinar la idoneidad de la aplicación del art. 6.3 CC. Según el Tribunal Supremo los supuestos de contravención que son susceptibles de nulidad de pleno derecho son aquellos en los que el interés protegido por la norma es público o colectivo. En cambio, el Tribunal suele descartar su aplicación en asuntos donde los intereses son particulares o privados. En definitiva, cuando las resoluciones judiciales declaran la nulidad es porque, de forma consciente o inconsciente, buscan la protección del interés general. Las normas urbanísticas obedecen a la finalidad pública de ordenación del territorio y tienen una función social fundamental a la que hace mención el art. 33 CE. Aunque esto no debe entenderse en términos absolutos y respecto de cualquier norma urbanística. Habrá que analizar si todas las normas de esta naturaleza persiguen un interés colectivo, para lo que deben tenerse en cuenta la totalidad de las circunstancias que inciden sobre el caso concreto. La doctrina distingue entre la violación de las normas que protegen los intereses de los particulares, que deben castigarse con la anulabilidad, de la violación a las normas que protegen intereses públicos que son las que dan lugar a la nulidad de pleno derecho.

3.2. Ejemplos concretos de aplicación del art. 6.3 CC en la jurisprudencia

La aplicación del art. 6.3 CC en el ámbito urbanístico es algo controvertida. En este apartado se mencionan algunos casos concretos en los que los tribunales declaran la nulidad radical del contrato en base al art. 6.3 CC, lo que implica que se puedan derivar consecuencias civiles de la contravención a una norma administrativa. La doctrina jurisprudencial actual considera que los efectos civiles pueden ser compatibles con efectos urbanísticos como la sanción administrativa para salvaguardar la unidad del ordenamiento jurídico. Sin embargo, siguen habiendo serias dudas sobre la idoneidad de la nulidad de pleno derecho por la contravención de normas urbanísticas. La doctrina

jurisprudencial actual suele ser restrictiva en cuanto a la declaración de nulidad y establece que esta sanción debe reservarse para los supuestos de contravención más graves y aquellos en los que el negocio jurídico resulta totalmente incompatible con la normativa administrativa. Como se verá a continuación no todos los actos contrarios a una norma imperativa o prohibitiva que no establecen efecto distinto deben ser declarados nulos.

En la STS del 11 de junio de 2010 los propietarios de un inmueble deciden cerrar con llave la puerta del portal de forma permanente con la finalidad de conseguir una mayor seguridad para el edificio y perfeccionan un acuerdo que estipule esta obligación en virtud de la autonomía de la voluntad que tienen las partes en un contrato. Sin embargo, dicho acuerdo era contrario a una serie de normas administrativas imperativas. En primer lugar, a los arts. 44 y 45 de la Ley 19/1999 que regula los servicios de prevención, extinción de incendios y salvamentos de la Comunidad de Madrid y que establece una prohibición de cerrar el portal con llave cuando sea la única salida disponible ya que este acto podría dificultar su utilización en caso de producirse un incendio o emergencia similar. En segundo lugar, al art. 18.1 a) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el art. 6.3 CC que establece que “los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios”.

Según la Sala que conoce este caso, la ley que se incumple contiene una norma imperativa que afecta a la seguridad de los vecinos y que debe castigarse mediante la sanción administrativa que proceda para este supuesto de incumplimiento, pero además el acuerdo debe ser declarado ineficaz porque “impide la efectividad de cualquier medida de seguridad necesaria en caso de que ocurra un siniestro”. De esta forma prevalece la norma que protege la seguridad de los propietarios sobre la autonomía de la voluntad de las partes, implícita en el acuerdo privado que habían estipulado. El Tribunal pone de manifiesto que solo es posible declarar la nulidad de pleno derecho del 6.3 CC cuando una norma administrativa o urbanística sea incompatible con el contenido del contrato si dicha incompatibilidad reviste de gran trascendencia, como sucede en este caso al ser el acuerdo incompatible con la normativa que regula las medidas de seguridad de los vecinos del edificio. Efectivamente, esta obligación está protegiendo el interés general del colectivo de los vecinos. Por tanto, en este caso la ilicitud administrativa existente

comporta la nulidad civil del contrato o acuerdo privado que incurra en la misma¹⁵. A través de este tipo de resoluciones judiciales, que son favorables a la declaración de nulidad de pleno derecho, los tribunales buscan salvaguardar la unidad del ordenamiento jurídico de forma que un contrato o acto jurídico contrario a la normativa urbanística de manera indubitada, no pueda ser eficaz en el ámbito civil.

Esta cuestión ha sido resuelta por otras sentencias anteriores. Entre ellas, la STS del 25 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 6577), la STS del 18 de junio de 2002 (RJ 2002, 5224) y la STS del 27 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1316) que ponen de manifiesto una serie de matices sobre la cuestión controvertida. En estos Tribunales se determina que primero debe analizarse “la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados” y si se trata de un incumplimiento leve el acto podrá mantener su validez, independientemente de la sanción administrativa que resulte de aplicación. Solo deberá declararse la nulidad de pleno derecho “para los supuestos en que concurran trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la Ley, la moral o el orden público”.

En la STS del 25 de septiembre de 2006 el Tribunal se pronuncia sobre una concesión administrativa para la explotación agraria de un terreno que ha sido cedida tras la muerte de su propietaria a sus dos hijos. Esta cesión es contraria a la normativa administrativa por la imposibilidad de adjudicar la cesión a más de una persona tal y como establece la LRYDA. Dada la imposibilidad de elevar la cesión a escritura pública por ser contraria a las normas vigentes de la zona, la propietaria manifiesta su voluntad de ceder el terreno a sus dos hijos en un documento privado. El Tribunal se pronuncia sobre la validez o nulidad del contenido de este documento.

En este sentido, el Tribunal establece que son válidos los efectos económicos producidos por el documento, si son “susceptibles de ser considerados como integrantes de un

¹⁵ Así lo resuelve la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 343/2010 del 11 de junio, cuyos argumentos van a ser utilizados en resoluciones posteriores como la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 216/2016 de 29 julio.

sustrato independiente del cumplimiento de la norma administrativa”¹⁶. *A sensu contrario*, si la norma administrativa “resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico, deben aplicarse las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez”. En este caso, la norma administrativa que se incumple tiene una clara utilidad pública ya que su finalidad es evitar que las explotaciones agrarias se dividan excesivamente y dejen de ser rentables para su cultivo, de lo que deriva la trascendencia del cumplimiento de las normas en este caso. Lo mismo sucede cuando se produce un incumplimiento de las normas urbanísticas de segregación o división del terreno, ya que estas obedecen a la finalidad de proteger el interés general y evitar que estas operaciones puedan reducir excesivamente la superficie útil del terreno de forma que ya no sea posible su cultivo, si se trata de una finca rústica, o su edificación en el caso de parcelas urbanas.

En esta resolución judicial el documento privado en el que la propietaria manifiesta su derecho de ceder el terreno a sus dos hijos contiene un acto contrario a la ley, por lo que no puede seguir siendo válido. Sin embargo, el Tribunal considera que estos hechos no implican necesariamente la nulidad total del documento. Es decir, de conformidad con el art. 10 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y otras disposiciones similares la jurisprudencia señala que, aunque se declare la nulidad de algunas cláusulas del contrato, el resto de cláusulas pueden seguir siendo válidas. Por tanto, la Sala concluye que el documento privado debe declararse parcialmente nulo. Así, las disposiciones contrarias a la ley devendrán ineficaces en cuanto incumplan la regla de la indivisibilidad de unidades mínimas de cultivo, pero los efectos económicos resultantes de la división seguirán siendo válidos. Esta es una alternativa a la aplicación del art. 6.3 CC ya que no se ha declarado totalmente nulo el documento. El Tribunal permite que los efectos económicos no pierdan su eficacia.

A modo de conclusión podemos atender a lo estipulado por el Tribunal en la STS del 22 de diciembre del 2009 en la que pone de manifiesto que “esta Sala, en aplicación del art. 6.3 CC , invocado como infringido, tiene declarado que cuando, analizando la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, la normativa administrativa resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico, deben aplicarse las pertinentes consecuencias

¹⁶ En reiteración de lo establecido en la Sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de diciembre de 2005 (RJ 2005, 10148).

sobre su ineficacia o invalidez (STS de 25 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 6577)) y que no es obstáculo a la nulidad que la prohibición administrativa no tenga carácter absoluto (STS de 31 de octubre de 2007 (RJ 2007, 8644))”. Esta es la doctrina jurisprudencial actualmente asentada que determina los factores que se deben tener en consideración para declarar la nulidad de pleno derecho por el incumplimiento de normas administrativas o normas urbanísticas¹⁷.

A mi juicio, la aplicación del art. 6.3. CC en el ámbito urbanístico resulta desproporcionada en la mayoría de supuestos, salvo en los casos en los que el incumplimiento sea indubitadamente grave y, por tanto, no sean admisibles los efectos que produzca el contrato en el tráfico jurídico. Para el resto de supuestos, existen otros mecanismos que pueden utilizarse para corregir o sancionar el incumplimiento de estas normas y que son más apropiados para salvaguardar el interés de la parte perjudicada como, por ejemplo, la anulabilidad, la nulidad parcial del acto, la resolución del contrato o cualquier otra medida que permita mantener la eficacia del negocio jurídico. Además, antes de determinar la nulidad de pleno derecho del contrato privado se deberá resolver primero otra cuestión también muy discutida por la doctrina y que no encuentra una solución pacífica y uniforme en la jurisprudencia. Esta cuestión consiste en determinar si la imposición de una sanción administrativa excluye la sanción civil de nulidad o si, por el contrario, se pueden derivar consecuencias civiles del incumplimiento de las normas urbanísticas junto con la sanción administrativa que resulte pertinente en cada caso. Esta controversia se analizará en secciones posteriores del trabajo.

4. OTRAS NORMAS APLICABLES DISTINTAS AL ART. 6.3 CC

El efecto que establece el art. 6.3 CC es la nulidad de pleno derecho del contrato, pero el Código Civil recoge otras disposiciones que también resultan aplicables y que conforman una serie de alternativas menos radicales para este caso. Paralelamente, hay determinadas

¹⁷ Otro supuesto muy similar es el caso del que conoce el Tribunal en la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1057/2008, de 19 de noviembre (RJ 2009, 392) en la que se establece reiteradamente que, una vez analizadas todas las circunstancias que inciden sobre el caso, es posible aplicar “la sanción de nulidad para los supuestos en que concurren trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la Ley, la moral o el orden público”. Por lo tanto, no es suficiente cualquier contravención a la norma urbanística, sino que “cuando la normativa administrativa resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico, deben aplicarse las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez”.

normas sectoriales que establecen un efecto concreto para el caso de contravención de las normas urbanísticas. La problemática actual consiste en determinar en qué supuestos los tribunales deciden aplicar el art. 6.3 CC y en cuáles aplican el resto de normas.

4.1. Otras disposiciones del Código Civil

El Código Civil recoge una serie de consecuencias menos radicales que se derivan de un incumplimiento de la normativa urbanística, como puede ser la anulabilidad o la posibilidad de resolver el contrato. Como se ha reiterado a lo largo de este trabajo, la nulidad radical se limita a los supuestos de incumplimiento más graves y que atentan directamente contra el interés general o colectivo, lo que hace necesario analizar el resto de normas del Código Civil que resultan aplicables a este supuesto, sobre todo, para infracciones que tienen menor entidad y que no son susceptibles de nulidad de pleno derecho.

4.1.1. El error

El art. 1266 CC recoge el error como vicio del consentimiento y establece que “para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo”.

La aplicación de este artículo en el ámbito urbanístico puede dejar sin efecto el contrato privado *contra legem* cuando una de las partes ignora que el bien adquirido presenta ciertas irregularidades urbanísticas. La principal diferencia entre la anulabilidad y la nulidad de pleno derecho es que la primera permite la confirmación o sanación del defecto que la hubiese causado y prescribe a los 4 años desde la perfección del contrato y, por tanto, es menos radical. *A sensu contrario*, la nulidad de pleno derecho comporta la invalidez del contrato como si este nunca hubiese existido, ya que tiene efectos *ex tunc*.

La jurisprudencia considera que para que se produzca la anulabilidad del contrato se tienen que cumplir dos requisitos: que el error sea determinante y que sea excusable. Así lo manifiesta el Tribunal en la STS del 4 de octubre del 2013 para el caso concreto de las normas urbanísticas¹⁸. En el ámbito urbanístico el error suele producirse cuando una de

¹⁸ Así lo indica el Tribunal Supremo en la Sentencia núm. 603/2013, del 4 de octubre (RJ 2013/7251).

las partes adquiere un terreno y no es consciente de que la edificación o parcela de ese terreno es contraria, por algún motivo, a la normativa urbanística de la zona, lo que le impide destinar ese terreno al fin pretendido.

El error será determinante cuando recaiga sobre “la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo para celebrarlo”¹⁹. El Tribunal Supremo suele entender cumplido este requisito porque una norma de la que se deriva la imposibilidad de edificar o una que impide destinar el edificio al fin deseado supone la frustración del contrato para la parte compradora, que no podrá emplear el bien para el uso concreto que motivó el contrato, ya sea para mantenerlo en propiedad como vivienda, para el ejercicio de una actividad profesional, para su venta a un tercero o cualquier otra. Este supuesto se puede dar, por ejemplo, cuando el vendedor entrega un bien inmueble sin licencia urbanística.

El error será excusable cuando no se hubiera podido conocer empleando una diligencia media y actuando de buena fe y cuando no sea imputable a quien lo alega. La doctrina jurisprudencial ha manifestado en algunas ocasiones que el desconocimiento de los planes urbanísticos y los efectos que producen sobre los bienes inmuebles no resultan imputables a los sujetos no profesionales en la materia, lo que determina el carácter excusable del error. Sin embargo, parte de la doctrina científica entiende que cualquier persona puede acudir a la Administración competente para informarse sobre la regularidad urbanística del edificio o finca²⁰. De hecho, en las adquisiciones de bienes inmuebles el comprador debería realizar una serie de comprobaciones para evitar problemas futuros y puede solicitar una certificación registral o un certificado de aprovechamiento urbanístico para cerciorarse del estado de legalidad del mismo²¹. Por tanto, este último requisito dependerá de lo que considere el Tribunal que esté conociendo del caso concreto.

En la STS de 4 de octubre del 2013, por ejemplo, concurren ambos requisitos. En este caso se ha perfeccionado un contrato de compraventa de una finca que inicialmente había

¹⁹ Así lo manifiesta la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 524/2003, del 3 de junio de 2003 (RJ 2003/5331).

²⁰ Peña López, F. “La entrega de una vivienda o un local comercial con irregularidades urbanísticas: ¿incumplimiento del contrato de compraventa?” *Aranzadi Civil: Revista Doctrinal*, n.2, 2010.

²¹ Caral, M. e Insa, M., “Peligros ocultos en la compraventa de inmuebles”, *La Vanguardia*, 14 de noviembre de 2012.

sido calificada como urbana, pero que en un momento posterior a la entrega del solar tras una revisión del planeamiento urbanístico de la zona se modifica la calificación de la finca urbana a finca rústica, lo que condiciona las posibilidades de uso permitidas y reduce significativamente la utilidad esperada de la finca por sus compradores. La parte compradora demanda a la parte vendedora por esta causa. No obstante, la vendedora no era conocedora de esta última calificación del terreno ya que seguía pagando el IBI como si la finca fuera de naturaleza urbana, lo que permite descartar que se trata de una actitud dolosa.

El Tribunal analiza los requisitos de esencialidad y excusabilidad y señala que el error producido afecta al elemento esencial del contrato ya que la finca que fue adquirida en la creencia de que era urbana e inmediatamente habitable resultó finalmente ser rústica. Esto conlleva una frustración de la finalidad pretendida por las partes ya que la calificación del terreno como rústico proporciona un interés insignificante para los compradores comparado con el que obtendrían en caso de ser suelo urbano. Por otro lado, el Tribunal considera que en este caso el desconocimiento de las características de la finca no resulta imputable a la parte compradora ya que no es profesional en la materia y actuaba de buena fe, lo que determina el carácter excusable del error y, por tanto, la invalidez del contrato en base al art. 1265 CC.

En los mismos términos se pronuncia el Tribunal en la STS del 30 de diciembre de 2015. En este supuesto la parte compradora adquiere un edificio sin conocimiento de que se había construido sobre una zona verde. Lo que va a condicionar en gran medida el uso o la edificación que se pueda realizar del suelo. El Tribunal Supremo declara la anulabilidad del contrato en base al error producido en la parte compradora, quien confiaba en la inscripción registral de la vivienda y actuaba de buena fe. Al igual que en el caso anterior, el Tribunal considera cumplido el requisito de excusabilidad del error por no ser la parte compradora profesional en la materia y no tener conocimientos especializados que le permitieran deducir la falta de adecuación del edificio a la normativa urbanística²².

Similarmente, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid del 24 de septiembre del 2013 se pronuncia sobre un contrato de compraventa por el que se enajena una

²² Así lo indica la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 754/2015, del 30 de diciembre de 2015.

vivienda que se encuentra en un terreno calificado como zona verde. La parte compradora desconocía totalmente este hecho porque ni los vendedores, ni el notario que participa en la escritura de compraventa se lo habían comunicado previamente. En esta sentencia el tribunal pone de manifiesto la obligación del vendedor de “hacer constar, en el título de compraventa, que el bien vendido está fuera de ordenación urbana, y, si estándolo no lo hace constar, debemos partir de la presunción de la existencia de error o fraude”²³. El cumplimiento de este deber de información es esencial si el vendedor es un profesional en el sector inmobiliario y por lo tanto tiene conocimientos especializados sobre los bienes que son objeto del contrato. Si bien es cierto que la parte compradora puede en cualquier momento comprobar la calificación del terreno en el Ayuntamiento correspondiente antes de formalizar la compra. Por tanto será el Tribunal competente el que determine la concurrencia del error o fraude.

Este deber de información protege los intereses privados de la parte compradora, pero no protege un interés colectivo. Por tanto, el incumplimiento de este deber podrá provocar la anulabilidad contractual por un error invalidante del consentimiento pero en ningún caso la nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC que debe reservarse para los casos en los que el interés protegido por la norma sea general o colectivo.

En algunas sentencias los tribunales utilizan indistintamente la declaración de nulidad para referirse tanto a la nulidad radical como a la nulidad relativa, lo que ha llevado a una gran confusión e inseguridad jurídica a la hora de determinar las consecuencias del acto jurídico *contra legem*.

En la STS del 26 de julio del 2000, por ejemplo, se perfecciona un contrato de compraventa de una finca segregada de otra, cuya extensión no cumple los mínimos señalados por la normativa urbanística. En este caso los compradores adquirieron la finca confiando en que reunía las condiciones urbanísticas adecuadas para su pleno disfrute. El Tribunal declara la nulidad del contrato porque considera que concurre un error invalidante del consentimiento del art. 1266 CC, al entender que no es exigible el conocimiento de los planes a quien no es profesional en el sector, sino que es el vendedor quien tiene el deber de informar sobre las características urbanísticas de la finca,

²³ Esta cuestión se resuelve por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 2013\2069, del 24 de septiembre.

“haciéndolo constar en el título – jurídico de enajenación”, lo que determina el carácter excusable del error²⁴. Es decir, en este caso el comprador no tiene obligación de conocer los mínimos de extensión exigidos por la normativa urbanística. Asimismo, por ser la finca contraria a las normas urbanísticas, los compradores no pudieron destinarla al fin pretendido, quedando frustrada su principal motivación para celebrar el contrato, de lo que se deriva el carácter determinante del error.

El requisito de esencialidad suele ir ligado a la inhabilidad o imposibilidad del objeto del art. 1271 CC o del 1272 CC como ocurre en esta sentencia. Esto sucede, por ejemplo, cuando el destino que el comprador tenía pensado para el terreno adquirido no está permitido por las normas urbanísticas. Además, en este caso también se puede aplicar lo dispuesto en el art. 1166 CC ya que el cumplimiento no se corresponde de forma exacta con lo que se había pactado en el contrato. Este artículo establece que “el deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida”.

En esta sentencia del 26 de julio del 2000 el Tribunal pone de manifiesto la ilicitud o imposibilidad jurídica del objeto debido a que la finca objeto de transmisión en la compraventa no era susceptible de tráfico jurídico por ser disconforme con la normativa vigente de la zona, ya que las normas urbanísticas no permitían llevar a cabo la segregación de una finca con esas características. Por tanto, el error causado en la parte compradora es determinante ya que conlleva una frustración total de la finalidad pretendida por la misma.

El Tribunal concluye que concurren causas suficientes para declarar la anulabilidad del negocio jurídico, pero de todas formas se remite a los arts. 6.3 CC y 1255 CC indicando que ambos preceptos resultan de aplicación por lo que “en cualquier caso concurre la infracción normativa urbanística que produce la nulidad contractual”. En este caso el Tribunal decide aplicar el art. 6.3 CC de forma subsidiaria, habiendo determinado previamente las causas concretas por las que el contrato es anulable. A mi juicio, este

²⁴ Así lo indica la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 791/2000, del 26 de julio y la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 59/2016, de 12 febrero que aplica el mismo criterio jurisprudencial.

supuesto no debería ser subsumible en el art. 6.3 CC porque la consecuencia que se deriva del mismo es la nulidad de pleno derecho, mientras que en este caso el Tribunal previamente ha establecido causas concretas por las que se debe declarar la anulabilidad como es el error invalidante del consentimiento en la parte compradora.

Por último, resulta de aplicación el art. 1303 CC que determina los efectos del error invalidante del consentimiento. Este artículo dispone que “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”. Por tanto, los efectos de la anulabilidad son la restitución y devolución del inmueble por una parte y devolución del precio por la otra. Estas consecuencias jurídicas suponen un problema para el comprador del bien inmueble, ya que normalmente no estará interesado en devolver el bien que ha adquirido. Su intención será más bien realizar las obras necesarias para adecuar ese edificio a la legalidad urbanística. Por tanto, le interesa más conseguir una indemnización que le permita sufragar los gastos de esa obra²⁵. Esto pone de manifiesto uno de los principales motivos por los que la idoneidad de las consecuencias civiles derivadas del ilícito administrativo sigue siendo una cuestión objeto de debate en la doctrina jurisprudencial actual.

4.1.2. El dolo

El art. 1269 CC establece que “hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”. Esta consecuencia jurídica también es aplicable al caso de contravención de las normas urbanísticas ya que el contrato será ineficaz en caso de apreciarse el dolo.

Sin embargo, el dolo es menos habitual en este ámbito. Esto se debe a que la jurisprudencia prefiere apreciar el error que se produce en la parte compradora al adquirir un terreno disconforme con las normas del planeamiento urbanístico, aunque la parte vendedora fuera conocedora de estas características del terreno y hubiera decidido ocultarlo en perjuicio del comprador²⁶.

²⁵ Peña López, F., *cit.* p. 11.

²⁶ De Verda y Beamonte, J.R., “Remedios jurídicos con que cuenta el comprador de un inmueble afectado

En cualquier caso, algunos tribunales han optado por apreciar la existencia de dolo cuando una de las partes no informa a la otra sobre el impedimento urbanístico o administrativo y hay una “obligación de verificar una comunicación o declaración según la buena fe o las concepciones dominantes del tráfico” como señala el tribunal en la STS del 3 de julio de 2007 siempre que la parte vendedora no informe a la compradora de que las obras realizadas no se ajustan a la normativa vigente. Este acto es doloso e invalida el consentimiento en base al art. 1265 CC, dando lugar a la anulabilidad del contrato²⁷. Generalmente, para poder invalidar los efectos del contrato será necesario demostrar “a) que el vendedor era conocedor de la existencia de un defecto de naturaleza urbanística y no se lo comunicó, con ánimo de engañar, al comprador, que también lo desconocía de forma excusable y, b) que ello produce al comprador un daño o perjuicio de carácter patrimonial”²⁸.

En conclusión, cuando el inmueble adquirido presenta ciertas irregularidades el comprador tiene a su favor las acciones de anulabilidad por error o por dolo para invalidar los efectos del contrato²⁹ sin que sea necesario acudir al art. 6.3 CC por el que se declara la nulidad de pleno derecho. Ambos vicios tienen una gran trascendencia en el ámbito urbanístico, pero la jurisprudencia parece inclinarse hacia el error causado en la parte perjudicada, por lo que, la anulabilidad por error como vicio del consentimiento es más común que el dolo.

4.1.3. La resolución contractual

En algunos casos en los que el inmueble objeto del contrato presenta cierta disconformidad con las normas urbanísticas los tribunales han optado por declarar la resolución contractual aplicando el art. 1124 CC que dispone que “la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los

por limitaciones urbanísticas”, *Actualidad Civil*, n. 38, 1999, p. 1215.

²⁷ Así lo pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 747/2007, del 3 de julio (RJ 2007\4676). Otras sentencias más recientes han seguido esta línea jurisprudencial manifestando que es admisible la “manifestación negativa del dolo *in contrahendo* en forma de ocultación maliciosa de una información”. Entre ellas se pueden destacar la STS núm. 233/2009, de 26 de marzo, la STS núm. 289/2009, de 5 de mayo, la STS núm. 30/2010, de 16 de febrero, la STS núm. 129/2010, de 5 de marzo y la AP de la Rioja núm. 161/2014 de 10 de junio...

²⁸ Esta cuestión la resuelve la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2000 (RJ 2000/6747).

²⁹ Peña López, F., *cit.* p. 10.

obligados no cumpliere lo que le incumbe”. Del contrato de compraventa en el que el bien adquirido no cumple las normas del planeamiento urbanístico se derivan obligaciones sinalagmáticas, ya que tanto comprador como vendedor tienen que cumplir lo estipulado en el contrato. Por tanto, este supuesto es susceptible de resolución por el art. 1124 CC.

Por ejemplo, en la STS de 23 octubre del 2013 la vivienda objeto del contrato presenta cierta disconformidad con el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que la propietaria no consigue obtener la licencia necesaria, pero decide formalizar el contrato de compraventa igualmente manifestando que ha obtenido la licencia por silencio administrativo positivo. El art. 242.2 LS establece expresamente que no se pueden entender concedidas por silencio administrativo las licencias que sean contrarias a la legislación urbanística. Por lo tanto, dada la no adecuación de la finca a las normas urbanísticas y la falta de la licencia necesaria, el Tribunal faculta a la parte compradora para resolver el contrato y exigir una indemnización por daños y perjuicios³⁰. En este supuesto no se dan las causas necesarias para declarar la nulidad, ya que no hay una contravención directa a una norma imperativa o prohibitiva de derecho, sino que el incumplimiento se debe a que la parte vendedora llevó a cabo el negocio jurídico sin contar con la licencia necesaria, por lo que la resolución contractual es la solución más idónea en este caso.

La nulidad de pleno derecho solo es admisible en los supuestos más graves de incumplimiento de normas urbanísticas y la ausencia de la licencia urbanística no parece ser un incumplimiento que revista de suficiente entidad para ser sancionado de nulidad radical. La aplicación del art. 1124 CC parece ser una solución más adecuada para este supuesto. Sin embargo, habría que plantearse qué sucede si se produce un incumplimiento urbanístico leve pero que se considera una contravención grave en el ámbito civil. Podemos encontrarnos ante esta situación en el caso de que se perfeccione un contrato de compraventa en el que las partes hayan acordado que el plazo es un requisito esencial. Si al finalizar dicho plazo no se ha obtenido la licencia de primera ocupación necesaria para la habitabilidad del inmueble se estaría incumpliendo el contrato de forma grave porque

³⁰ Así lo estipula la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 octubre del 2013.

quedaría frustrada la finalidad pretendida por la parte compradora, que necesita el inmueble en una fecha determinada.

Por lo general, el retraso en la obtención de la licencia se puede considerar un incumplimiento leve en el ámbito urbanístico si el vendedor espera obtenerla en un periodo más o menos breve de tiempo. En efecto, el mero retraso no parece tener suficiente entidad para provocar la nulidad del contrato de compraventa³¹, ya que, como se ha reiterado a lo largo de este trabajo la nulidad radical se debe reservar para los incumplimientos de mayor gravedad. Sin embargo, en este caso el retraso se considera un incumplimiento contractual grave que podría determinar la resolución contractual del art. 1124 CC o incluso la nulidad del contrato por falta de causa. Se podría decir que nos encontramos ante una situación excepcional debido a la existencia de un pacto por el que las partes han acordado que el término es esencial, lo que puede provocar la ineficacia contractual aunque el incumplimiento de la obligación urbanística sea leve.

Para determinar las consecuencias de este incumplimiento habría que atender a las circunstancias concretas del caso. En la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 30 de diciembre de 2011, por ejemplo, la Sala considera “que la ausencia de la licencia de primera ocupación, por sí sola no tiene porqué generar la resolución contractual a favor del comprador en aquellos casos, como el que nos ocupa, en los que está solicitada, no es entregada en plazo por causas no imputables al vendedor y no impide el uso legal del inmueble, pues no se olvide que dicho uso es la finalidad propia del contrato de compraventa. Sí podría ser considerado como incumplimiento esencial y por tanto resolutorio, en aquellos casos en los que la falta de la licencia de primera ocupación, a pesar del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, impidiera a los compradores el uso de la misma, bien por resolución administrativa en tal sentido, bien porque existan dudas sobre la habitabilidad o seguridad estructural del edificio o bien porque no se pueda acceder al suministro legal y regular de luz, agua y demás servicios de uso habitual en una vivienda; porque en esos supuestos se frustraría totalmente la finalidad del

³¹ De la Iglesia Prados, E., *cit.* p. 663.

contrato, al impedirse el uso adecuado de la vivienda y por ello concurriría el incumplimiento que ampara el art. 1124 CC que aquí no se aprecia”³².

4.2. Normativa sectorial aplicable

No podemos olvidar el inciso final del art. 6.3 CC que exceptúa la aplicación de este artículo cuando en las propias normas incumplidas “se establezca un efecto distinto para el caso de contravención”. Por tanto, el art. 6.3 CC resulta de aplicación en aquellos supuestos en los que la normativa existente no ha previsto un efecto distinto para el caso de contravención. Sin embargo, hay determinadas normas que regulan este supuesto estableciendo un efecto concreto que puede ser tanto la nulidad como cualquier otro, lo que hace necesario analizar el contenido de algunas de estas normas.

Por otro lado, el simple hecho de que existan normas de naturaleza administrativa o urbanística que contienen expresas declaraciones de nulidad parece indicar que las contravenciones de las mismas están dotadas de suficiente entidad como para dejar sin efecto un contrato a través de la consecuencia civil oportuna en cada caso. En cierto modo, estas normas permiten deducir que la voluntad del legislador es favorable a la compatibilidad de los efectos civiles con los efectos administrativos.

El art. 24.2 LMEA señala que “serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a terceros, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior”. Es decir, en caso de que se incumplan las UMC que señala la ley y que, como ya se ha mencionado en secciones anteriores hacen referencia a las fincas rústicas, el acto o negocio jurídico será nulo.

El fallo del Tribunal en la STS de 18 de marzo de 2009 se pronuncia sobre este supuesto en concreto considerando que debe “desestimarse el argumento de que la sanción de nulidad (ex art. 6.3 y art. 1.255 CC) no se reputa aplicable a supuestos de vulneración de normas administrativas, porque la norma del art. 24 de la Ley 19/1995 es una norma civil que afecta al derecho de dominio (art. 348 del CC) y singularmente a una de las facultades

³² Así lo indica la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 656/2011, del 30 de diciembre (JUR 2011, 65968).

que lo integran, la de disposición, la que se limita por razones de función social, por lo que constituye uno de los límites que conforman el régimen normal y ordinario de la propiedad, todo sin perjuicio de su incidencia en otras ramas del ordenamiento jurídico y su evidente perspectiva constitucional...”³³. En efecto, el incumplimiento de las UMC en este caso desemboca en una serie de efectos civiles como es la invalidez del acto jurídico contraventor de la norma o la imposibilidad de inscribir en el registro el bien inmueble que presenta las irregularidades urbanísticas.

Sobre este último aspecto hay que realizar ciertas matizaciones. Los registradores que identifiquen un acto nulo no pueden permitir su inscripción, ya que una de sus funciones es la de salvaguardar la legalidad urbanística. Sin embargo, inscribir estas operaciones en el Registro de la Propiedad es un acto voluntario. Las partes pueden decidir no elevar a escritura pública el negocio de división, ya que la inscripción tiene una eficacia únicamente declarativa y no constitutiva. Esto ha dado lugar a que se realicen negocios jurídicos de parcelación contrarios a la normativa urbanística en el ámbito *inter privatos*, lo que además ha provocado una discordancia entre las parcelaciones que figuran en el registro y las parcelaciones extrarregistrales³⁴. Este problema lleva a algunos autores a sostener que sería más beneficioso para el tráfico jurídico admitir la inscripción en el Registro de estas operaciones de parcelación aunque haciendo constar las irregularidades existentes. Así, los terceros que adquieran el terreno afectado por una parcelación contraria a la normativa urbanística podrían llegar a conocer la verdadera realidad urbanística de la misma³⁵.

Paralelamente, podemos encontrar disposiciones normativas similares en el ámbito autonómico que declaran la nulidad de pleno derecho del acto contraventor de la normativa urbanística. Así, el art. 81.2 TRLOTC señala que “será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística” o el art.145.2 de la del Suelo de la Comunidad de Madrid que establece que “es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo”. Similarmente, el 68.2 LOU de Andalucía establece que “en terrenos

³³ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 173/2009, del 18 de marzo.

³⁴ Sánchez Jordán, M.E, *cit.*, p. 1180.

³⁵ Cabello de los Cobos y Mancha, L.M., “Disciplina urbanística y publicidad registral”, *RCDI*, n. 604 bis, 1991, p. 1543.

con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas”.

Todas estas normas declaran la nulidad de cualquier parcelación urbanística contraria al ordenamiento jurídico. Algunas de estas parcelaciones tienen su origen en un acto administrativo, pero la mayoría son el resultado de negocios jurídicos de particulares³⁶. Este trabajo se centrará en el segundo grupo ya que interesa conocer los efectos que se producen sobre los negocios entre particulares.

Por otro lado, el TRLU catalana dispone en su art. 187.2, que “los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo o del régimen de indivisibilidad urbanística de los terrenos, que regula el art. 188, nunca se pueden considerar solares ni es permitido edificar, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan”. Este precepto no establece la nulidad del acto jurídico, sino que estipula otras posibles consecuencias que se derivan del negocio jurídico *contra legem*, como es la imposibilidad de edificar o la imposición de cualquier otra medida que corresponda. Estas medidas alternativas a la nulidad radical también tienen importantes consecuencias civiles sobre el contrato, ya que la imposibilidad de edificar podría determinar la ineficacia de un contrato de compraventa, por ejemplo, que se había perfeccionado sobre un terreno que al final no puede ser edificado.

Por tanto, ¿debe entenderse que las consecuencias administrativas son un “efecto distinto para el caso de contravención” o pueden complementarse con la nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC? La solución no es única, sino que dependerá de las circunstancias concurrentes en cada caso, aunque los tribunales generalmente consideran que los efectos administrativos no exceptúan la aplicación del art. 6.3 CC o los posibles efectos civiles que sean necesarios para garantizar el cumplimiento del principio de unidad del ordenamiento jurídico. Como se deduce de este apartado los efectos urbanísticos que se derivan de estas normas están muy relacionados con los efectos civiles que se despliegan sobre la eficacia del contrato.

³⁶ Sánchez Jordán, M.E., *cit.*, p.1168.

Este dilema lo encontramos también respecto lo dispuesto en otras disposiciones autonómicas como el art. 192 de la LOU de Andalucía, el art. 188 de TRLOTIC y el art. 202 de la LS Madrid que establecen una serie de medidas “precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado” de carácter urbanístico pero que pueden tener una gran repercusión sobre la validez de los contratos.

Una de estas medidas puede ser la demolición de lo que haya sido indebidamente construido. De nuevo, esta sería una medida urbanística pero que podría tener graves consecuencias sobre los contratos privados que tuvieran por objeto la transmisión o transformación del bien inmueble que se tenga que demoler. El art. 49.2.j DUA establece que “en caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren”.

Asimismo, otras normas autonómicas como el art. 238.1. a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece obligaciones con un contenido similar al disponer que “El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas... tratándose de obras de edificación, no legalizables o legalizables no legalizadas de acuerdo con el procedimiento establecido para ello, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente”. Del mismo modo, el art. 358.1. de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias dispone que “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística podrán adoptar las siguientes modalidades, atendiendo a la actuación urbanística ilegal realizada... tratándose de obras de edificación no legalizables o no legalizadas en plazo, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente”.

El problema de la demolición del edificio es que, en el supuesto de que llegue a realizarse, los contratos o negocios jurídicos celebrados a raíz de dicho incumplimiento urbanístico se tendrán que declarar ineficaces ya sea por acuerdo entre las partes o por resolución de un juez a causa de la demolición a la que obliga este precepto. Por tanto, esta demolición tiene importantes repercusiones sobre el contrato privado.

En este sentido, la doctrina mayoritaria entiende que, aunque este artículo exija “la reposición de la realidad física alterada”, esto no implica que los contratos sobre transmisiones de la propiedad a terceros o los contratos de gravamen sobre la parcela tengan que ser nulos. En efecto, solo los actos que son incompatibles con la normativa urbanística pueden ser declarados nulos, como serían en este caso los actos de segregación del suelo o de declaración de obra nueva. Es decir, la declaración de nulidad podría alcanzar en todo caso a los actos a través de los cuales se haya materializado el incumplimiento³⁷. A sensu contrario, algunos autores consideran que, en base al principio de unidad del ordenamiento jurídico, la ilicitud administrativa debería ser considerada como ilicitud civil de forma que en caso de que un bien inmueble presente ciertas irregularidades urbanísticas, se deberían poder declarar también las pertinentes consecuencias civiles como podría ser la nulidad de cualquiera de los contratos que incurra en dicho incumplimiento.

Por tanto, el efecto de nulidad radical sigue siendo una cuestión muy discutida y en la mayoría de situaciones se considera de dudosa aplicación tal y como indica la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006, que distingue entre “ilícito administrativo e ilícito civil” y determina que el contrato de compraventa es válido a pesar de que una resolución administrativa hubiese declarado la finca ilegal por encontrarse en un terreno no urbanizable³⁸. En la medida de lo posible los tribunales deberán acudir a otras medidas que no impliquen la ineficacia del negocio jurídico, reservando la nulidad de pleno derecho para los supuestos de contravención más graves.

Del análisis de estas normas se deduce que el incumplimiento urbanístico tiene entidad suficiente para provocar la ineficacia del contrato en algunos casos, ya que la propia normativa sectorial así lo ha dispuesto en algunos casos. En otros, las normas simplemente establecen medidas o sanciones de carácter administrativo, pero que pueden llegar tener graves repercusiones civiles sobre los contratos, como la imposibilidad de edificar o la demolición. En este caso habría que plantearse si estas consecuencias se pueden entender como un efecto concreto que excluya la aplicación del 6.3 CC.

³⁷ Camy Escobar, J., “La calificación registral de los actos de parcelación urbanística en Andalucía”, *Aletheia: Cuadernos Críticos del Derecho*, n. 1, 2011, p. 69.

³⁸ Así lo indica la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla núm. 7301/2005, del 26 de enero (JUR 2006\175942).

Por tanto, esta sigue siendo una cuestión muy polémica, ya que los tribunales todavía tratan de determinar en qué supuestos resulta más adecuada la declaración de la nulidad y la invalidez del contrato y cuándo es suficiente castigar la contravención a estas normas a través de la sanción administrativa. Este debate aparece reflejado en la STS del 19 de noviembre de 2008 que se pronuncia sobre las consecuencias civiles de la vulneración de una norma prohibitiva de carácter administrativo. La doctrina anterior preveía únicamente la sanción administrativa para el caso de contravención. Sin embargo, tras analizar las sentencias que negaban la nulidad en estos casos³⁹ el Tribunal Supremo cambia de criterio y pone de manifiesto que no se puede seguir manteniendo la irrelevancia civil de los actos que contravienen las normas administrativas. Esta modificación de la doctrina jurisprudencial afectará a los casos de contravención de normas urbanísticas más relevantes, que podrán dar lugar a una serie de consecuencias civiles como la anulabilidad o nulidad del contrato con la consecuente ineficacia de sus efectos y el perjuicio que ello suponga para las partes.

5. EL USO DEL ART. 6.3 CC DE FORMA SUBSIDIARIA O COMO CLÁUSULA DE CIERRE

En muchos supuestos los tribunales determinan una causa concreta de invalidez del contrato como puede ser el error, el dolo o la inhabilidad del objeto pero se remiten al art. 6.3 CC de todas formas. Si bien es cierto que el error o dolo son causas de anulabilidad del contrato, los tribunales suelen recurrir al art. 6.3 CC por el que “en cualquier caso concurre la infracción de la normativa urbanística que produce la nulidad contractual (arts. 6.3 y 1255 CC)”.

Esta cuestión se pone de manifiesto en la STS del 26 de julio del 2000 o en la más reciente STS número 59/2016 del 12 de febrero que ha seguido este mismo razonamiento al declarar la nulidad contractual en base a una ilicitud o imposibilidad jurídica del objeto de los arts. 1271 y 1272 CC junto con la aplicación del 6.3 CC.

³⁹ La Sentencia del Tribunal Supremo del 23 de febrero de 1988 (RJ 1988, 1275) y Sentencia del Tribunal Supremo del 30 de enero de 1995 (RJ 1995, 180) muestran como era la orientación jurisprudencial anterior en relación con esta materia.

En estas sentencias la normativa urbanística que incide sobre el terreno objeto del contrato no permite la segregación de la finca por no cumplir las condiciones estipuladas, por lo que el objeto de la compraventa no es susceptible de tráfico jurídico. El fundamento principal que ha motivado la nulidad no es la contravención de la norma imperativa urbanística, sino otra causa concreta, pero de todas formas el Tribunal considera que el 6.3 CC resulta de aplicación. Desde mi punto de vista hay que distinguir entre la ineficacia causada por la falta de elementos esenciales o por la imposibilidad e ilicitud del objeto y la causada por la contravención a una norma imperativa o prohibitiva que es la que se estipula en el art. 6.3 CC. Sin embargo, el Tribunal no hace hincapié en esta distinción como tampoco distingue entre nulidad y anulabilidad en muchos supuestos. Como consecuencia de ello, el sistema de ineficacia tiende a ser muy casuístico, lo que resulta en cierta inseguridad jurídica dado el gran componente subjetivo del órgano jurisdiccional que esté conociendo del caso concreto.

Como se ha venido reiterando a lo largo del trabajo la doctrina jurisprudencial actual considera que al acto contraventor de las normas urbanísticas es nulo cuando “concurran trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la ley, la moral o el orden público, encontrándose infeccionados de lo que el Código Civil llama causa torpe, pero el acto es válido si la levedad del caso así lo aconseja”.

Este criterio que emplean los tribunales es en realidad una mezcla de determinadas disposiciones del Código Civil. En primer lugar, toma del art. 6.3 CC el carácter contrario a la norma. En segundo lugar, hace referencia a los límites a la libertad contractual que establece el art. 1255 CC que son la ley, la moral y el orden público. Por último, se menciona la ilicitud de la causa del art. 1275 CC que establece que “los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno” o la causa torpe del art. 1306 CC⁴⁰.

Por tanto, la nulidad de pleno derecho resulta de aplicación como consecuencia del incumplimiento de los límites señalados en el art. 1255 CC, por causa ilícita según el art. 1275 CC o por ilicitud o imposibilidad del objeto en base al art. 1271 CC. La consecuencia de esta mezcla de disposiciones del CC que llevan a declarar la nulidad de

⁴⁰ Blasco Gascó, F., *cit.* p. 33.

pleno derecho es que el art. 6.3 CC sea innecesario en gran parte de las resoluciones jurisdiccionales. Es decir, los supuestos de nulidad subsumibles en el 6.3 CC son cada vez más reducidos ya que en la mayoría de las sentencias analizadas para la elaboración de este trabajo los tribunales declaraban la nulidad por alguna de las demás causas que establece el CC, lo que implica que el margen de aplicación del 6.3 CC es muy estrecho. De hecho, es muy inusual que los tribunales apliquen únicamente el art. 6.3 CC para declarar la nulidad, más bien este se suele utilizar para fortalecer los argumentos a favor de alguna de las otras causas.

Independientemente del contenido del art. 6.3 CC, serán los jueces o tribunales los que determinen si el acto contrario a la norma imperativa o prohibitiva es nulo, o si “a naturaleza de la norma infringida, el efecto previsto en la misma y la levedad de la infracción determinan la validez civil del acto”. En cualquier caso, el riesgo existente es que el art. 6.3 CC termine convirtiéndose en una norma de aplicación supletoria o cláusula de cierre por la que se declare la nulidad de los actos contrarios a las normas que no han establecido una consecuencia distinta para el caso de contravención⁴¹.

En mi opinión, desde el punto de vista de la seguridad jurídica, esto resulta inadmisibles ya que debería ser la propia norma la que estableciera de forma expresa la nulidad radical del acto y los supuestos en los que esta consecuencia resulta proporcional a la infracción cometida. En efecto, esta no es una cuestión que deba dejarse al arbitrio de los tribunales dadas las consecuencias tan radicales que provoca sobre los efectos del contrato privado. En el ámbito urbanístico la aplicación de este artículo es todavía más polémica ya que un incumplimiento urbanístico no siempre conlleva efectos civiles, sino que cuando la infracción se considera de menor entidad, únicamente se producen efectos administrativos.

6. ANÁLISIS CRÍTICO

De entre todas las consecuencias que pueden derivarse del incumplimiento de las normas urbanísticas analizadas en este trabajo, cabría resaltar dos cuestiones en particular que están generando una mayor controversia. La primera, la posibilidad de que un ilícito

⁴¹ *Ibid.*, p. 34.

urbanístico pueda provocar efectos civiles sobre el contrato que incurra en el mismo. La segunda, el hecho de que el Tribunal declare la nulidad de pleno derecho en estos supuestos en aplicación del art. 6.3 CC. Desde mi punto de vista, ambas son algo desproporcionadas por los efectos tan graves que suponen para los contratos privados, los perjuicios que causan a los propietarios en el ejercicio de sus facultades y la inseguridad jurídica de que un contrato que ha sido celebrado de forma perfectamente válida pueda devenir ineficaz por esta causa.

Anteriormente había una gran desconfianza hacia la potestad urbanística por parte de la Administración competente. Sin embargo, la línea jurisprudencial anterior que defendía que los ilícitos administrativos no podían afectar a la validez civil de los contratos parece haber sido superada en la actualidad por aplicación del principio de unidad del ordenamiento jurídico⁴². Por tanto, el hecho de que se puedan derivar efectos civiles de la ilicitud administrativa dependerá del momento en el que se haya realizado el incumplimiento. Esta falta de uniformidad en la jurisprudencia es algo criticable dada la gran inseguridad jurídica que genera sobre la eficacia e interpretación de los contratos privados.

Además, parte de la doctrina considera que la infracción administrativa carece de suficiente entidad para provocar la ineficacia civil del contrato porque las normas urbanísticas ya tienen previstos otros efectos concretos para el caso de su incumplimiento y porque en determinadas situaciones la infracción es demasiado leve para acarrear una sanción tan radical como es la nulidad de pleno derecho. Así lo indican Delgado Echeverría y Parra Lucán, al señalar que “la invalidez, como negación de la fuerza vinculante del contrato, es la sanción teóricamente más fuerte a un contrato que infringe la ley, pero no la única posible. En ocasiones, el contrato es válido, si bien sus irregularidades dan lugar a otras consecuencias, como sanciones penales o administrativas, o un deber de resarcimiento... Algunas irregularidades pueden ser incluso absolutamente irrelevantes”⁴³.

⁴²Zejalbo Martín, J. “¿Validez e ilicitud administrativa?”, *Notarios y Registradores*, 2014.

⁴³ Delgado Echeverría, J. y Parra Lucán, M.A., *Las nulidades de los contratos. En la teoría y en la práctica*, Dyckinson, Madrid, 2005, pp.13 ss. [*non vidi*, citado por Sánchez Jordán, M.E.].

Por otro lado, estas consecuencias civiles pueden beneficiar en algunos supuestos al infractor de la norma en vez de a la parte que resulta perjudicada por el incumplimiento y cuyos intereses se deberían tutelar. Es decir, cuando la parte compradora adquiere un inmueble que presenta ciertas irregularidades lo último que desea es que el contrato de compraventa se declare nulo y tenga que devolver el bien adquirido. Más bien le interesa obtener alguna indemnización económica que le permita sanear los defectos para reponer la legalidad urbanística del edificio o parcela que ahora es de su propiedad⁴⁴. Estos intereses, que son los que se deberían proteger, muchas veces no son tenidos en cuenta por los tribunales en el momento de dictar la resolución judicial sobre las consecuencias civiles pertinentes.

Asimismo, una gran parte de las normas urbanísticas existentes no se pronuncian sobre los efectos que se derivan de su incumplimiento, lo que necesariamente implica que los tribunales tengan que realizar una interpretación de la norma concreta contrariada, analizando su naturaleza y las circunstancias que resulten relevantes, para determinar si, además de los efectos administrativos que procedan, el acto debe considerarse nulo o no.

Como se ha reiterado a lo largo de este trabajo, los tribunales determinarán lo que proceda según lo que consideren en cada caso y esto dependerá de las circunstancias concretas que crean relevantes como, por ejemplo, el tipo de suelo sobre el que recaiga el negocio jurídico, la norma aplicable a cada situación y el interés protegido por la norma⁴⁵. A pesar de que se puedan identificar una serie de criterios utilizados por la jurisprudencia, la realidad es que el Tribunal actúa muchas veces según su propio criterio, por lo que a veces se entremezclan los efectos civiles con los efectos administrativos sin que *a priori* las partes puedan predecir la entidad de la sanción que se deriva del acto ilícito urbanístico. Esto pone de manifiesto la ausencia de una doctrina jurisprudencial consolidada que se pronuncie sobre esta cuestión.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares del 9 de abril de 2019 reconoce la inseguridad jurídica en la materia al considerar que se ha producido recientemente una “evolución jurisprudencial sobre la nulidad del negocio jurídico civil

⁴⁴ Peña López, F., *cit.* 11.

⁴⁵ Sánchez Jordán, M.E., *cit.*, p.1195.

infractor de la normativa administrativa, extensible, en concreto, a su aplicabilidad o no en supuestos de vulneración de normas urbanísticas”⁴⁶. Por tanto, este asunto debería ser sometido a una revisión jurisprudencial, ya que no puede mantenerse la orientación seguida anteriormente.

Por otro lado, la posibilidad de sancionar con nulidad de pleno derecho los supuestos de infracción urbanística ha dado lugar a un gran debate doctrinal, ya que el Tribunal ha llegado a remitirse al art. 6.3 CC como si fuera una norma subsidiaria que resulta de aplicación cuando la norma incumplida no establezca expresamente una sanción para el caso de su contravención. Así, en un gran número de sentencias el Tribunal declara la concurrencia de una causa de anulabilidad como el error o el dolo, pero termina remitiéndose a la nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC, cuyos efectos son distintos a los de la nulidad relativa y mucho más radicales y perjudiciales para los propietarios de los bienes inmuebles o las partes que perfeccionan el contrato. En otros casos, el Tribunal determina una causa concreta de nulidad como la imposibilidad del objeto de los arts. 1271 CC y 1272 CC, la ilicitud de la causa del art. 1275 CC o los vicios del consentimiento y, de todas formas, recurre al 6.3 CC para reforzar la nulidad establecida por las demás disposiciones del Código Civil. Algo que, a mi juicio, resulta innecesario.

Asimismo, entiendo que la solución más lógica en muchos de los supuestos analizados sería que los tribunales rechazasen la nulidad de pleno derecho cuando su aplicación perjudique a la parte cuyos intereses se deberían proteger, que suelen ser los de la parte compradora. En efecto, no parece justo que el comprador que adquiere un edificio o terreno con ciertas irregularidades urbanísticas lo tenga que devolver porque el contrato sea declarado nulo, sin que antes pueda tratar de restablecer la legalidad urbanística del mismo.

Paralelamente, uno de los principales problemas de la nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC es que sus efectos se propagan a los demás contratos que surjan como consecuencia del primero. Los contratos viciados de nulidad no se pueden sanar o convalidar ni pueden ser confirmados por las partes del contrato. Estos efectos entran en conflicto con la autonomía de la voluntad de las partes y las facultades de las que dispone

⁴⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares núm. 144/2019, de 9 abril (AC 2019\650).

el propietario. En todo caso, la nulidad radical solo debería estar justificada en aras de proteger el interés público o colectivo, ya que el objeto de estas normas es impedir que un acto contrario a la legalidad urbanística realizado por una sola persona pueda causar un daño al conjunto de los ciudadanos⁴⁷. Pero, en mi opinión, este argumento solo resulta admisible respecto de los supuestos más graves de incumplimiento, en los que es indudable la entidad de la infracción cometida y la gravedad del perjuicio que supone para el interés general.

En definitiva, la remisión al art. 6.3 CC no permite que las partes contratantes puedan conocer los supuestos de incumplimiento sobre los que se puede declarar la nulidad de pleno derecho, ya que dependerá íntegramente de los tribunales optar por la nulidad o por otra sanción sin necesidad de ajustarse a un precepto legislativo concreto. Dada la especial naturaleza de las normas urbanísticas, esta problemática da pie a un intenso debate doctrinal sobre la adecuación del art. 6.3 CC al contrato privado *contra legem* que, a día de hoy, no permite conocer cuáles son los supuestos en los que debe primar el interés colectivo recogido en una norma urbanística sobre la autonomía de la voluntad de las partes y las facultades del propietario sobre sus propios bienes.

7. CONCLUSIONES

De lo expuesto anteriormente se deduce que para determinar las consecuencias que conlleva el incumplimiento de las normas urbanísticas los jueces y tribunales atenderán a la naturaleza de la norma que se incumple y a la gravedad de la contravención. Aunque no haya una solución única que resuelva esta controversia ni un criterio jurisprudencial consolidado, la doctrina jurisprudencial más reciente considera que los efectos civiles derivados del incumplimiento pueden ser compatibles con los efectos administrativos. El verdadero problema consiste en determinar cuándo una infracción administrativa tiene entidad suficiente para provocar la nulidad civil del contrato. En la mayoría de los casos, serán los tribunales los que determinen *ad casum* las consecuencias del incumplimiento de las normas urbanísticas, algo que ha causado una gran inseguridad jurídica.

⁴⁷ Sánchez Jordán, M.E., *cit.*, p. 1200.

Además, algunas de las resoluciones jurisdiccionales analizadas en este trabajo establecen que la ilicitud administrativa puede acarrear incluso la nulidad de pleno derecho del contrato que incurra en la misma. En este sentido la STS de 10 de octubre de 2008, pone de manifiesto “que la jurisprudencia actual de esta Sala no permite seguir manteniendo, con carácter general, que la sanción administrativa excluya la nulidad civil de un acto o contrato de contrario a la norma administrativa o prohibitiva”.

Como se ha reiterado a lo largo de este trabajo, la nulidad de pleno está justificada únicamente cuando la infracción administrativa afecta a un elemento esencial del contrato. La irregularidad administrativa solo podrá ocasionar efectos civiles para los supuestos de transgresión más graves y que atenten contra un interés general o colectivo. En el ámbito urbanístico se han establecido una serie de controles para garantizar la legalidad de las actividades de los propietarios, incluyendo la función de notarios y registradores o la obligación de obtener una licencia urbanística concreta. Sin embargo, siguen habiendo edificaciones ilegales, segregaciones de fincas que no cumplen con los mínimos de extensión exigidos o actos que atentan contra la seguridad de los ciudadanos. La finalidad de la nulidad de pleno derecho es evitar la aparición de estos actos ilícitos en el plano urbanístico y de los contratos que se perfeccionen sobre las parcelas indebidamente edificadas o segregadas, en aras de preservar el interés general protegido por la norma.

En efecto, la nulidad de pleno derecho del art. 6.3 CC ha sido objeto de una interpretación cambiante por los tribunales y que ha dado lugar a un fuerte casuismo y a una difícil sistematización de los supuestos que dan lugar a su aplicación. El Tribunal Supremo ha recurrido a este precepto cuando las normas contravenidas no establecen un efecto concreto para el caso de su incumplimiento pero, en ningún caso, se puede entender como una cláusula subsidiaria que determine la solución para cualquier caso que no se encuentre expresamente regulado. Por ello, los tribunales han realizado una interpretación correctora del 6.3 CC tratando de delimitar en cierto modo su aplicación.

Para saber cuándo procede la nulidad de pleno derecho habrá que atender primero a la naturaleza de la norma incumplida y después al grado de contravención de la misma. En la medida de lo posible los tribunales optan por las alternativas que permitan mantener la validez del contrato en base al principio del *favor negotii* tales como la sanción

administrativa, cuando consideren que el incumplimiento no tiene suficiente entidad para provocar efectos civiles, o la anulabilidad, que permite la convalidación de los actos subsanables y que se puede aplicar cuando el interés protegido por la norma sea privado. La declaración de nulidad de pleno derecho suele ser excepcional porque las normas que se incumplen establecen un efecto distinto o porque la levedad del incumplimiento no la permite.

En cualquier caso, la doctrina jurisprudencial actual señala que para poder declarar la nulidad de pleno derecho en base al art. 6.3 CC primero habrá que analizar “la índole y finalidad del precepto y la naturaleza y los móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados”. El contrato únicamente será nulo en los supuestos “en que concurren trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la ley, la moral o el orden público” y deberá ser válido cuando “la levedad del caso así lo aconseja”.

Finalmente, el Tribunal concluye que solo está justificada la sanción de nulidad de pleno derecho cuando “la normativa administrativa resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico” y que únicamente en estos supuestos “deben aplicarse las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez”, porque “a la nulidad no es obstáculo el que la prohibición administrativa no tenga carácter absoluto”.

Tanto la legislación existente como la doctrina jurisprudencial se inclinan por una interpretación restrictiva del art. 6.3 CC, ya que los supuestos de hecho que dan lugar a su aplicación no están bien definidos. En la práctica, la nulidad de pleno derecho en el ámbito urbanístico está siendo muy discutida y, salvo que haya una disposición expresa sobre su aplicación, serán los tribunales los que decidan en cada caso según unos criterios algo subjetivos, sin que las partes del contrato puedan conocer a priori si el negocio jurídico que se lleva a cabo es válido o no. En cualquier caso, lo razonable es que el 6.3 CC solo se utilice de forma excepcional y para los casos más graves de incumplimiento de las normas imperativas o prohibitivas de derecho, dada la actual vaguedad en la legislación y jurisprudencia y la inseguridad jurídica que ello comporta.

8. BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACIÓN:

- Código Civil de 1889

- Constitución Española de 1978

- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Lryda).

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (DUA). Publicado en el BOJA el 7/04/2010.

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. BOC núm. 60, de 15/05/2000.

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE núm. 176, de 23/07/1960.

- Ley 19/1995, de 4 de Julio (RCL 1995, 1947) de Modernización de Explotaciones Agrarias. BOE núm. 159, de 5/07/1995.

- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. BOE núm. 245, de 12/10/2001.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA núm. 154, de 31/12/2002.

- Ley 19/1999, de 29 de abril, de modificación de la Ley 14/1994, de 28 de diciembre, por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid (disposición derogada).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266, de 06/11/1999.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. BOE núm. 231, de 23 de septiembre de 2014.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. BOE núm. 216, de 8/09/2017.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo. BOE núm. 218 de 08/09/2010.
- 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. Publicado en el BOE el 23/07/1997.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE núm. 261, de 31/10/2015.

JURISPRUDENCIA:

- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 378/2019 de 1 de julio.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 11/2017 de 13 enero (RJ 2017\21).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 59/2016 del 12 de febrero.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 754/2015, del 30 de diciembre.

- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 591/2014 de 15 octubre.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 610/2013, de 23 de octubre.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 603/2013 del 4 de octubre (RJ 2013/7251).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 343/2010 del 11 de junio.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 129/2010 , de 5 de marzo.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 30/2010, de 16 de febrero.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 834/2009 de 22 de diciembre.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 289/2009, de 5 de mayo.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 200/2009 de 30 de marzo de 2009 (RJ 2009, 2001).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 233/2009, de 26 de marzo.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 173/2009 del 18 de marzo.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1057/2008 de 19 de noviembre (RJ 2009, 392).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1120/2007 de 31 de octubre (RJ 2007, 8644).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 747/2007 del 3 de julio (RJ 2007\4676).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1257/2006 de 30 noviembre.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 861/2006 de 25 de septiembre (RJ 2006, 6577).

- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2005 (RJ 2005, 10148).
- Sentencia Tribunal Supremo núm. 122/2004 del 27 de febrero (RJ 2004, 1316).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 594/2002 del 18 de junio (RJ 2002, 5224).
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1048/2000 15 de noviembre.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 791/2000 del 26 de julio.
- Sentencia del Tribunal Supremo del 24 de junio de 1993 (RJ\1993\5382).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares núm. 144/2019 de 9 abril (AC 2019\650).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 216/2016 de 29 julio.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de la Rioja núm. 161/2014 de 10 de junio.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 2013\2069 del 24 de septiembre.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 656/2011, de 30 de diciembre de 2011 (JUR 2011, 65968).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 19 marzo (RJ 2008, 207260).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla (JUR 2006\175942).

OBRAS DOCTRINALES:

- Berrocal Lanzarot, A.I., La Cláusula rebuc sic stantibus. A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo, del pleno de la sala primera, de 17 de enero de 2013. Cuadernos de Derecho y Comercio 2014, núm. 60, págs. 199-246

- Blasco Gascó, F. ...(et. al.) *Derecho Civil. Derecho de obligaciones y contratos*, López, A., Montés V.L. y Roca E. (dir.), Valpuesta Fernández, M^a R. y Verdera Server R., (coord.), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2001.

- Blasco Gascó, F., *Eficacia e ineficacia del acto jurídico contra legem*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 9-71.

- Cabello de los Cobos y Mancha, L.M., “Disciplina urbanística y publicidad registral”, *RCDI*, n. 604 bis, 1991, p. 1543.

- Camy Escobar, J., “La calificación registral de los actos de parcelación urbanística en Andalucía”, *Aletheia: Cuadernos Críticos del Derecho*, n. 1, 2011.

- Castán Tobeñas, J., *Derecho civil español, común y foral*, revisado por G. García Cantero, Reus, Madrid, 2008, p. 534.

- Colina Garea, R., “La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978”, Universidad de la Coruña, 1995.

- Delgado Echeverría, J. y Parra Lucán, M.A., *Las nulidades de los contratos. En la teoría y en la práctica*, Dyckinson, Madrid, 2005, pp.13 ss.

- De La Iglesia Prados, E., “Consecuencias contractuales derivadas del incumplimiento de la normativa urbanística” en Morillas Cuevas, L. (dir.) y Suárez López, J.M. (coord.), *Urbanismo y corrupción política (una visión penal, civil y administrativa)*, Dykinson, Madrid, 2013, pp. 635 – 690.

- De Verda y Beamonte, J.R: “Remedios jurídicos con que cuenta el comprador de un inmueble afectado por limitaciones urbanísticas”, *Actualidad Civil*, n. 38, 1999.

- Peña López, F., “La entrega de una vivienda o un local comercial con irregularidades urbanísticas: ¿incumplimiento del contrato de compraventa?” *Aranzadi Civil: Revista Doctrinal*, n.2, 2010, pp. 45 – 67.

- Rey Martínez, F., “El Devaluado Derecho de la Propiedad Privada”, *Persona y Derecho: Revista de fundamentación de las Instituciones Jurídicas y de Derechos Humanos*, nº 55, 2006, pp. 959 – 998.
- Sánchez Jordán, M.E. “Los actos de parcelación contrarios a ña normativa urbanística”. *ADC*, tomo LX, 2007, pp. 1164 -1204.
- Vaquer Caballería, M, “Los principios y derechos constitucionales inspiradores de la Ley de Suelo”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. 39, n. 152-153, 2007, pp. 241-257.
- Vicente Palencia, J.L. (2014). *Introducción al urbanismo: un enfoque práctico para no juristas*. Dykinson S.L.
- Xalabarder Aulet, M., “Guía básica de la práctica del urbanismo”, Icaria Editorial, Barcelona, 2007.

RECURSOS DE INTERNET:

- Nogués, H. ... (et. al.) “Claves de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo” *Uriá Menéndez*, 2007 (disponible en <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/3616/documento/GuiaUMSuelo1.pdf?id=4431>; última consulta 08/04/2020).
- Matas Bendito, M., “Esquema de aplicación del art. 28.4 de la Ley del Suelo para edificaciones y parcelaciones de cierta antigüedad”, *Notarios y Registradores*, 2016 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/edificaciones-viejas-parcelaciones-antiguas/>; última consulta 15/02/2020).
- Salata, C., “Segregación de fincas: ¿qué legislación es la aplicable en el momento de su inscripción?”, *Notarios y Registradores*, 2013 (disponible en

<https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2013-segregaciones-derecho-intertemporal.htm#4concepto>; última consulta 08/04/2020).

- Caral, M. y Insa, M., “Peligros ocultos en la compraventa de inmuebles”, *La Vanguardia*, 14 de noviembre de 2012 (disponible en: <https://www.lavanguardia.com/economia/fiscalidad-empresa/20121114/54355197397/peligros-ocultos-compraventa-inmuebles.html>; última visita 11/03/2020)

- Zejalbo Martín, J. “¿Validez e ilicitud administrativa?”, *Notarios y Registradores*, 2014 (disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2014-validez-civil-administrativa.htm>; última visita 09/04/2020).