



Compraventas inmobiliarias y conocimiento posterior de cargas anteriores (*)

Pablo Rodríguez-Palmero Seuma

Responsable de Derecho Procesal. Manubens Abogados

No es extraño que, tras la adquisición de un inmueble, el comprador descubra que sobre el mismo pesan cargas que desconocía con anterioridad a la venta. La operativa del Registro de la Propiedad, si bien no excluye esta posibilidad en relación con las cargas inscritas, ciertamente la limita en gran medida. Por ello, actualmente las controversias suelen surgir por razón de cargas urbanísticas, no inscritas en aquel Registro pero conocibles por otros medios.

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. POSICIONES DOCTRINALES.
- III. LOS PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL SUPREMO.
- IV. CONSIDERACIONES.

I. INTRODUCCIÓN

Sin perjuicio de que el conocimiento, tras la compraventa, de la existencia de cargas anteriores pueda dar lugar a otras acciones (singularmente, la de resolución por incumplimiento contractual —art. 1124 CC— y la de anulación por error o dolo —respectivamente, arts. 1266 y 1269 CC—), este trabajo se centrará en la regulación que, para ese supuesto, contempla el art. 1483 CC, cuyo párrafo 1.º dice: «Si la finca vendida estuviere gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiere conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente».

Unánimemente, lo primero que llama la atención del precepto es su colocación sistemática: en sede de saneamiento por evicción, pero al mismo tiempo como última norma antes de entrar en la regulación del saneamiento por vicios ocultos, cual si el propio Legislador no tuviera clara la categoría en la que el artículo debiera encontrar cobijo. Por regla general, la doctrina —entre muchos, MANRESA (1), CASTÁN (2) o PUIG

(*) Este interesante artículo ha sido publicado en el Diario *La Ley*, n.º 7690, Sección Doctrina, de 8 de septiembre de 2011.

(1) José María MANRESA Y NAVARRO, «Comentarios al Código Civil español, Tomo X, Madrid, 1950, págs. 242 a 248.

(2) José CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil español, civil y foral*, Tomo IV, Ed. Reus, Madrid, 1962, pág. 103.

BRUTAU (3)— ha denunciado la anomalía que supone que el precepto aparezca comprendida en la regulación de la evicción, pues no se produce aquí la pérdida de la cosa como consecuencia de una acción reivindicatoria (como exige el art. 1475 CC), del mismo modo que no se requiere la llamada en causa al vendedor, ni sentencia firme que declare el éxito de aquella acción (arts. 1480 a 1482 CC).

No han faltado, no obstante, autores que han tratado, al menos, de acercar la figura al saneamiento por evicción, afirmando que, si bien la norma contempla un caso en que no se pierde la totalidad de la cosa, ésta sí queda mermada en cuanto a su capacidad de disfrute. De este modo, en seguimiento de MUCIUS SCAEVOLA, ha gozado de cierto acogimiento la concepción de que nos hallamos ante una evicción parcial; así lo entiende PUIG PEÑA, que señala que el caso es similar al contemplado en el art. 1479 CC: no se pierde la propiedad de la cosa, pero sí la posibilidad de gozar de ella con plenas facultades (4). Afirma por su parte Díez-Picazo, defendiendo la posibilidad de que el vendedor sea llamado en causa: «En nuestro Código, la cuestión de si la garantía por los gravámenes ocultos es una subespecie de la evicción o si forma parte de la garantía por vicios (vicios jurídicos frente a vicios físicos) es una cuestión dudosa que el Código ha dejado mal resuelta. Nosotros creemos que no puede excluirse la obligación del vendedor de defender al comprador si éste se viera demandado por un derecho real, que desconocía al momento de la compra. Las razones son las mismas que en el caso en que se ejercitan acciones reivindicatorias o recuperatorias de la posesión: porque es el vendedor quien tiene mayor facilidad para el conocimiento de los antecedentes de la historia jurídica de la finca» (5).

De otro lado, también se ha dicho que no cabe hablar aquí de vicio o defecto oculto, pues, a diferencia de lo que contemplan los arts. 1484 y ss. CC, la cosa no presenta ningún vicio físico; más bien, en su caso, pudiera hablarse de vicio oculto de carácter jurídico.

En parte por la extrañeza que provoca su ubicación, en parte por otras razones (principalmente, la dificultad de imaginar el supuesto de hecho que trata de acoger), la primera lectura del precepto provoca inmediata confusión, acrecentada a medida que se pone en relación con la totalidad del Ordenamiento jurídico: muy especialmente, con la legislación hipotecaria.

En principio, resulta sencillo enumerar los presupuestos necesarios para que la norma adquiera aplicación: primero, que se trate de la venta de una finca sobre la que pese algún gravamen, carga o servidumbre no aparente (en lo sucesivo, los tres términos serán aludidos mediante el vocablo, quizá más amplio, «carga»); segundo, que ésta no aparezca mencionada en la escritura, u otro documento mediante el que se celebre la compraventa; tercero, que esa carga sea de tal importancia que deba presumirse que, de haberla conocido el comprador, no hubiera celebrado la compraventa. Como puede constatarse, este último requisito parte del otorgamiento, a la carga oculta, de mayor entidad que la considerada en el art. 1484 CC, que también permite el saneamiento por vicios ocultos cuando, de haberlos conocido el comprador, le hubiera llevado a adquirir, pero por un precio inferior. Es precisamente esa mayor gravedad de la carga lo que explica que el efecto natural derivado del art. 1483 CC sea la llamada rescisión —término generalmente considerado erróneo, pues más bien nos encontramos ante una la

(3) José PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, II-2.º, Ed. Bosch, Barcelona, 1982, pág. 190.

(4) Federico PUIG PEÑA, «Tratado de Derecho Civil español», IV-2, *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1973, pág. 127.

(5) Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Tomo IV, Ed. Civitas, Cizur Menor, 2010, pág. 131.

resolución o anulación—, a diferencia del art. 1486 CC, que concede indistintamente las acciones redhibitoria y *quantí minoris*.

La necesidad de concurrencia de los requisitos expuestos aparece mencionada, por ejemplo, en la STS de 25 de abril de 1983 (LA LEY 7795-JF/0000), que niega aplicación al precepto, por inexistencia de carga, en un caso de venta de un derecho de vuelo que aparecía afecto en el Registro de la Propiedad a una condición resolutoria. Tal inexistencia de carga se basa en que esa condición había caducado, de modo que, a pesar de no aparecer cancelada en el ámbito tabular, no gravaba ya la finca.

En relación con los mencionados presupuestos, se impone hacer constar las siguientes especificaciones:

i) Para determinar cuándo una carga es aparente (de modo que no puede legitimar el juego del precepto), debe acudir al art. 532 CC, que —en referencia a las servidumbres— califica de aquel modo «las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas», y considera no aparentes «las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia».

A ese precepto han acudido en ocasiones los Tribunales; por ejemplo, en la STS de 22 de diciembre de 2008 (rec. 2259/2002), que añade que el «signo exterior» debe manifestarse de forma inequívoca, permanente e instrumental a la existencia de la carga. De acuerdo con ello, esta resolución considera que no constituye carga oculta cierta conducción eléctrica, manifestada mediante cables y torres perceptibles mediante la vista: «No puede decirse que los tendidos no fueran públicos y notorios en la medida en que cruzan la finca en dirección Norte-Sur y Este-Oeste, de modo que tienen el carácter de servidumbres aparentes».

Asimismo, según unánime opinión, las expresiones empleadas en el precepto («gravamen, carga o servidumbre») deben entenderse comprensivas de cualquier derecho real en favor de terceros: por ejemplo, usufructos, derechos de superficie, censos, enfiteusis, hipotecas, etc. Mayores discusiones se han suscitado en relación con el arrendamiento, si bien, generalmente, para considerarlo también incluido en la norma.

ii) De otro lado, que el precepto haga únicamente referencia a bienes inmuebles (a diferencia de lo que sucede en otros Ordenamientos: por ejemplo, art. 1489 del Código italiano) conlleva su inaplicación a la compraventa de bienes muebles. Así lo manifiesta, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1993 (rec. 810/1991): «(...) la mayoría de la doctrina niega la aplicabilidad del art. 1483 a la compraventa de bienes muebles, dado que utiliza el término "finca"». En el mismo sentido se pronuncian los autores: por todos, ALBÁCAR LÓPEZ (6).

Semejante limitación al ámbito del precepto se explica por los antecedentes históricos de la norma. Ciertamente, al margen de ello, el fundamento de la exclusión de los bienes muebles pudiera ser objeto de debate. Si bien no forma parte del presente trabajo el análisis de esta cuestión, puede aventurarse que la conveniencia de mantener tal excepción deriva de la imposibilidad de establecer respecto de aquéllos un juego paralelo al que, en relación con los inmuebles, conlleva el Registro de la Propiedad.

(6) José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, *Código Civil. Doctrina y jurisprudencia*, Ed. Trivium, Madrid, 1995, pág. 403.

iii) Un último comentario merece la cita de los presupuestos del art. 1483 CC; en esta ocasión, relativo a una circunstancia que no evita su aplicación: la rebaja del precio en comparación con el que tendría en el mercado. De este modo, la STS de 5 de diciembre de 1994 (rec. 2808/1991) rechaza que esa rebaja pueda tener la virtualidad de privar al comprador de las acciones previstas en la norma, negando al tiempo que aquella disminución prive a la carga de su carácter oculto. Si bien en el caso analizado tampoco se considera acreditado que la reducción del precio respondiese al conocimiento de la carga por el comprador (el Tribunal llega a hablar de meras «presunciones sobre suposiciones»), la sentencia concluye: «no hay constancia probatoria alguna de que el precio abonado y que fue satisfecho íntegramente, con anterioridad al otorgamiento de la escritura, hubiera sido minorado por razón de la existencia y aceptación del gravamen, con aprovechamiento y carga consecuente de tal circunstancia para la compradora. El precio resulta marginado en el artículo 1483 del Código Civil e inoperante a los efectos de la procedencia de las acciones de reparación indemnizatoria y rescisoria que prevé. A la finca objetivamente no le afecta el precio y se trata de valor fijado por la adquisición de bien libre de carga. El precepto no lo tiene en cuenta, pues no lo cita, lo que sí decreta el artículo 1484, y en cuanto al saneamiento por vicios ocultos, es la alternativa de satisfacer menor precio».

Se aprecia aquí un tratamiento nítidamente diferenciado al que la rebaja del precio ha merecido, con cierta habitualidad, en sede de vicios ocultos (reclamados por vía del art. 1484 CC o, como sucede en la mayoría de las ocasiones, con apoyo adicional en el art. 1124 CC), donde nuestros Tribunales sí han admitido que, si se ha pactado una rebaja del precio en atención a la existencia de vicios, éstos pierden su condición de ocultos. En este sentido, entre otras, la SAP Barcelona de 13 de julio de 2006 (rec. 583/2005): «(...) el resto de los defectos, o bien eran conocidos por los compradores (como el caso de las humedades), o bien, entraban entre los riesgos previsibles inherentes a una casa vieja (desagües deteriorados o necesidad de restaurar o impermeabilizar la terraza) adquirida por un precio ajustado a sus condiciones y con una necesidad evidente de reforma».

En similares términos, la SAP Madrid de 10 de noviembre de 2005 (rec. 77/2005): «no eran ocultos (...) habiendo llevado a las partes a negociar un precio con una rebaja sustancial sobre la oferta inicial de los vendedores (oferta inicial que ya se había adecuado a la existencia de los defectos visibles) (...). El precio pagado tuvo en cuenta todos los defectos constatados o pendientes de constatar (...) adquirió el piso a pesar de los defectos y pagó un precio inferior al inicialmente demandado por los vendedores».

Semejante contraste (la toma en consideración de la disminución del precio en el marco del art. 1484 CC, y el orillamiento de esa circunstancia a efectos del art. 1483 CC) no deja de ser sorprendente. La citada STS de 5 de diciembre de 1994 apoya tan distinto tratamiento en que el precepto aquí estudiado no contiene referencia al precio, a diferencia del art. 1484 CC: como se ha dicho, mientras aquél parte del supuesto de que, de haber conocido la carga, la finca no hubiera sido adquirida, la regulación de los vicios ocultos abarca, además, la hipótesis —mucho más laxa— de que, de haber conocido el vicio, el comprador hubiera adquirido, pero por precio inferior («habría dado menos precio por ella», dice el artículo).

A nuestro juicio, el argumento no resulta consistente: el hecho de que el art. 1484 contemple un supuesto de hecho más amplio guarda exclusiva vinculación con los efectos en él previstos, de modo que si estamos ante un caso en que el comprador hubiera adquirido por menor precio, el efecto a ello anudado es la reducción de aquél, quedando vedado instar la resolución con-

tractual. No obstante, esa referencia al menor precio ninguna relación presenta con los presupuestos que permiten accionar (el carácter oculto de la carga o vicio): y, partiendo ambos preceptos de la misma calificación de ocultos, debiera existir la misma doctrina sobre cuándo tal adjetivo puede decaer.

Dicho lo anterior, pasamos a analizar las posiciones doctrinales y jurisprudenciales relativas a los supuestos de hecho comprendidos en el art. 1483 CC. Anticipando, desde este momento, lo siguiente: mientras para la doctrina la norma suscitó enorme interés desde el primer momento, para perder fuerza con el paso del tiempo, nuestro Tribunal Supremo no prestó a aquélla demasiada atención en el pasado, siendo más tarde (muy especialmente, a partir de la sentencia de 17 de noviembre de 2006, luego analizada) cuando ha consolidado su doctrina actual.

Otra diferencia puede constatarse entre doctrina y jurisprudencia: mientras nuestros autores se han centrado en la relación del precepto con la publicidad ofrecida por el Registro de la Propiedad, el Tribunal Supremo —dando generalmente por supuesto que, si la carga aparece en aquél, nada puede reclamar el comprador— se ha centrado en la publicidad resultante de los registros o archivos administrativos, analizando supuestos en que la carga discutida tiene carácter urbanístico.

II. POSICIONES DOCTRINALES

Como hemos avanzado, resulta fácilmente imaginable la perplejidad de nuestros autores al enfrentarse a la labor de delimitar el ámbito de aplicación de la norma. Ello hasta el punto de que se ha sopesado la posibilidad de que el art. 1483 CC constituya un arrastre histórico, ya carente de sentido al publicarse el CC, o una incorrecta importación del Derecho francés: de hecho, la norma (que hunde sus raíces remotas en los textos del Digesto 21, 1, 61 y 19, 1, 41) proviene del art. 1638 de dicho Código Civil francés. Y, si bien éste tenía sentido, pues al momento de su publicación no existía el Registro de la Propiedad, no puede afirmarse lo mismo en Derecho español, pues cuando la norma quedó a él incorporada —art. 1405 del Proyecto de 1851— el funcionamiento del Registro era, por lo que aquí interesa, el que actualmente conocemos.

La dificultad para deslindar un ámbito de aplicación del precepto resulta, en esencia, de la siguiente disyuntiva: si la carga aparece en el Registro de la Propiedad, con la publicidad que éste dispensa [entre otros, arts. 32, 34 y 38 Ley Hipotecaria (en adelante LH)] y la obligación de consultarlo que pesa sobre cualquier potencial comprador, quien no lo hizo no podrá esgrimir la existencia de una carga que pudo fácilmente conocer; por el contrario, si la carga no consta en el Registro, el comprador que inscribe su adquisición quedará protegido: no obstante, ello no sucederá gracias al art. 1483 CC, sino de los elementales arts. 32 y 34 LH.

Pasamos a analizar las posturas más destacadas en relación con ese dilema. OSSORIO MORALES es claro al delimitar los casos en los que el precepto encuentra aplicación: cuando la carga no está inscrita, y el comprador tampoco se preocupa de registrar su adquisición (tesis que, por tanto, limita el ámbito del art. 1483 CC a un caso en que el conflicto se mueve al margen del mundo registral).

Coherentemente con ello, el autor rechaza otros supuestos de eficacia del precepto, de acuerdo con lo ya avanzado: de un lado, si la carga consta en el Registro, por definición tiene la consideración de aparente, y el comprador no puede invocar su lícito desconocimiento; de

otro lado, si la carga no está inscrita, y el comprador registra su compra, quedará protegido como tercero hipotecario, sin necesidad de acudir a la norma analizada (7).

Para comprobar el contraste de esta postura con algunas de las expuestas más adelante, merece la pena retener que OSSORIO MORALES rechaza que el precepto pueda tener juego, cualquiera que haya sido el comportamiento del vendedor (incluso cuando haya negado la existencia de cualquier carga), si ésta aparece en el Registro de la Propiedad; dice el autor: «(...) no podrá ejercitarse eficazmente la acción rescisoria de dicho artículo cuando uno de aquellos derechos estuviese registrado. Si la carga está inscrita, el comprador no podrá jurídicamente alegar su desconocimiento; si la carga no consta en el Registro, el comprador que haya inscrito su título no podrá alegar lesión ni perjuicio de ninguna clase, condición básica para que el vendedor esté obligado al saneamiento» (8).

Del mismo modo argumenta ALBÁCAR LÓPEZ para limitar el supuesto de hecho contemplado por la norma: si la carga consta en el Registro, afectará al comprador; caso contrario, el precepto sólo jugará cuando el comprador no inscriba (si inscribe, su protección no derivará del art. 1483 CC, sino de los arts. 32 y 34 LH) (9).

En definitiva, si la carga aparece en el Registro, estos autores privan de toda relevancia a los posibles pactos o manifestaciones de las partes, de modo que, aunque el vendedor haya faltado a la verdad al afirmar que la finca está libre de gravámenes, carecerá de derecho a reclamar el comprador que no se preocupó de constatar la veracidad de esa manifestación.

Como resulta fácil de prever, las divergencias introducidas por otros autores consisten, en síntesis, en el otorgamiento de mayor o menor relevancia jurídica al comportamiento del vendedor, diferenciando a su vez en función de si éste calló, o declaró falsamente que la finca no soportaba carga alguna. La primera opinión que debe citarse en esta línea es la de LACAL, que permite aplicar el art. 1483 CC en algunos casos en los que la carga aparece inscrita al momento de la venta. Considerando razonable o, por lo menos, comprensible, que la afirmación del vendedor consistente en que la finca carece de cargas lleve al comprador a no molestarse en constatarlo, declara este autor: «(...) cuando el vendedor oculta las cargas que pesan sobre la finca enajenada y el comprador realmente las desconoce, aunque estén inscritas, tal comprador tendrá que soportarlas, porque no puede hacer valer su inocencia contra el acreedor que ostenta la condición de tercero, pero tendrá expedida contra el vendedor la acción rescisoria o la de indemnización de perjuicios». En adicional sustento de su tesis, este autor invoca el art. 1502 CC, que permite al comprador suspender el pago del precio en caso de sufrir temor de verse perturbado por una acción reivindicatoria o hipotecaria, advirtiendo que el mismo carecería de sentido de acuerdo con la opinión de OSSORIO MORALES: considerando que esas acciones reivindicatorias o hipotecarias derivan de derechos registrados, de modo que pudieron ser conocidas por el comprador, ¿cómo se compadece el otorgamiento de la facultad de suspender el pago con la privación de la protección por parte del art. 1483 CC en los casos en que la carga conste inscrita? (10).

Similar postura mantiene DE ÁNGEL YÁGÜEZ. Entendiendo que el único modo de enfocar la cuestión es estudiar detalladamente el origen histórico del precepto (prestando especial re-

(7) OSSORIO MORALES, «Sobre una interpretación del artículo 1483 CC», Revista de Derecho Privado, 1929, págs. 150 y siguientes.

(8) OSSORIO MORALES, op. cit., pág. 150.

(9) José Luis ALBÁCAR LÓPEZ, op. cit., pág. 405.

(10) PASCUAL LACAL, «Interpretación del artículo 1483 del Código Civil», Revista de Derecho Privado, 1929, pág. 93.

levancia al art. 1405 del Proyecto de 1851, y a los comentarios de GARCÍA GOYENA), comparte que la circunstancia de que la carga conste en el Registro no puede eliminar toda responsabilidad del vendedor que la ocultó, pues la buena fe objetiva impone el deber precontractual de información (11). Situándose en el momento en que la norma accedió a nuestro Ordenamiento jurídico, DE ÁNGEL YÁGÜEZ parte de una premisa muy clara: vigente el Registro de la Propiedad, cualquier comprador dispondría de extrema facilidad para conocer el estado real de la finca. De acuerdo con ello, y la necesidad de que el art. 1483 CC tuviera aplicación (como se ha indicado, fue redactado cuando ese Registro ya existía) aquél debe imperativamente atender al comportamiento de las partes, encontrando juego en los casos en que tanto el del vendedor como el del comprador merecen censura: el del primero, por no haber manifestado la existencia de la carga; el del segundo, por no haber consultado el Registro. Es en estos supuestos, en los que concurren culpas de ambas partes, en los que el art. 1483 CC tiene aplicación, estableciendo entonces un régimen intermedio: de un lado, concede al comprador los derechos de rescisión o de indemnización, a pesar de no haber consultado el Registro; de otro lado, esas acciones sufren una drástica reducción de plazos (en comparación con los 4 años derivados de una anulación, o los 15 de una resolución ordinaria), precisamente por no haber observado la diligencia de informarse a través del Registro de la Propiedad.

Así circunscrito el supuesto de hecho resuelto por el precepto, DE ÁNGEL YÁGÜEZ no lo considera aplicable a los siguientes casos: i) cuando el vendedor no menciona la carga, pero ésta tampoco consta en el Registro, y ii) cuando la carga está inscrita, pero el vendedor declara que se halla extrarregistralmente extinta (caso en que, de ser falsa tal manifestación, cabe alegar vicio del consentimiento, reclamar el cumplimiento de la obligación de entregar sin cargas, o resolver de acuerdo con el régimen general).

También PUIG BRUTAU niega que el conflicto deba solventarse atendiendo exclusivamente a si la carga consta o no en el Registro de la Propiedad, obviando tomar en consideración la conducta del vendedor: «[el caso] no debiera ser resuelto a base de excluir en todo caso los efectos de la publicidad registral entre las partes. Más que la razón puramente técnica de que esta publicidad afecta a las relaciones jurídicas entre terceros (entre el titular de un gravamen sobre la finca vendida, y el comprador de la misma), preferimos un criterio fundado en la valoración de los intereses en conflicto y de las consecuencias que deban ser imputadas a la conducta del vendedor y del comprador. Si el primero se ha limitado a no hablar de una carga inscrita por suponer fundadamente que el comprador no contrata sin consultar el Registro, no sólo la carga deberá subsistir, sino que deberá quedar excluida entre las partes la aplicación del art. 1483. Por el contrario, cuando el silencio del vendedor responda probablemente a la finalidad de que el comprador adquiera sin conocimiento de la carga, por constar al primero que el segundo la ignora a pesar de estar inscrita, el art. 1483 debería tener aplicación» (12).

Ya anticipamos que este criterio nos parece fundamentalmente correcto: la cuestión no puede resolverse ateniendo, al menos en exclusiva, a si la carga consta o no en el Registro, de modo que ninguna responsabilidad incumbe al vendedor si ahí aparece. Es obligada la consideración del comportamiento de las partes: no por razones de equidad (como parece sugerir PUIG BRUTAU al manifestar que debe atenderse, «más que la razón puramente técnica», a otras consideraciones), sino por argumentos tan jurídicos y técnicos como pueda serlo el consistente

(11) Ricardo DE ÁNGEL YÁGÜEZ, «Algunas consideraciones en torno al artículo 1483 del Código Civil», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1971, núm. 485, págs. 1345 y siguientes.

(12) José PUIG BRUTAU, op. cit., pág. 192.

en que, si cierta carga está inscrita, no cabe alegar lícitamente su desconocimiento. Tales razones no son otras que la buena fe objetiva y la autonomía de la voluntad, de la que a su vez deriva la libertad de las partes en la distribución de los riesgos contractuales. Volveremos sobre ello con posterioridad.

Obviamente, la aplicación del principio expuesto por PUIG BRUTAU se presenta dificultosa: ¿cuándo puede el vendedor suponer fundadamente que el comprador consultará el Registro? ¿Cuándo, por el contrario, puede percatarse de que ignora la carga y, además, de que, de no ser advertido, contratará sin conocerla? Sin embargo, la dificultad de dar respuesta a estos interrogantes no es óbice para ratificar, como principio, la necesidad de atender al comportamiento y pactos de las partes.

Por lo demás, al margen del caso descrito, este autor cita tres supuestos en los que el vendedor debe responder de las cargas: i) cuando el comprador reclame con apoyo en un pacto por el que vendedor haya asumido tal responsabilidad (de modo que el saneamiento se ejercita *ex stipulatu*); ii) cuando se trate de una carga anterior a la venta, pero inscrita después de su celebración y antes de su acceso al Registro, y iii) cuando cierta carga haya revivido después de la compra (caso ciertamente remoto) (13).

Tras exponer la postura de quienes defienden la aplicación del art. 1483 CC aunque la carga esté inscrita, debe citarse la opinión de DÍEZ DE LEZCANO, quien afirma que, si el comprador obtiene protección cuando la carga está registrada, todavía más debe obtenerla en caso de que no lo esté (14). No puede compararse semejante deducción, pues no se trata de delimitar en qué casos el comprador queda, con carácter general, protegido, sino de cuándo esa protección deriva específicamente del art. 1483 CC. Y, como ya hemos visto, en los casos en que la carga no está inscrita, y la compra sí se registra, la protección deriva de los arts. 32 y 34 LH (preceptos que, por cierto, otorgan dicha protección con una estructura y efectos netamente distintos a los del precepto estudiado).

Una última opinión debe consignarse, concretamente en relación con la extensión de los conceptos límites, limitaciones o servidumbres legales, generalmente considerados excluidos del art. 1483 CC, por no constituir verdaderas cargas sino delimitaciones del contenido normal y natural del derecho de propiedad, de acuerdo con su función social (art. 33 de la Constitución). Nos referimos a la opinión de GULLÓN BALLESTEROS, que, partiendo de que aquellos conceptos no obtienen encaje en el precepto analizado, segrega dos categorías que sí permiten acogerse a aquél: i) las limitaciones o servidumbres legales que requieren de una declaración judicial o administrativa (respecto de las que el vendedor deberá advertir si esa declaración se ha producido), y ii) las servidumbres forzosas o coactivas (no directamente impuestas por la Ley, sino en las que ésta concede la facultad de exigir su constitución), cuando la relación estaba ya constituida antes de la venta (15).

Hasta aquí la exposición de las opiniones de los autores, de las que podemos colegir que buena parte de ellos considera que el art. 1483 CC puede tener aplicación incluso cuando la carga se halle inscrita en el Registro de la Propiedad.

(13) José PUIG BRUTAU, op. cit., pág. 193.

(14) Luis Ignacio DÍEZ DE LEZCANO SEVILLANO, «Saneamiento por gravámenes ocultos (Análisis del artículo 1483 del Código civil)», Anuario de Derecho Civil, volumen 46, núm. 1, 1993, págs. 143 y 144.

(15) Antonio GULLÓN BALLESTEROS, «Sistema de Derecho Civil», Luis DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN y Antonio GULLÓN BALLESTEROS, volumen II, Ed. Tecnos, Madrid, 1992, págs. 300 y 301.

Pasamos a analizar los pronunciamientos más relevantes de nuestro Tribunal Supremo, anticipando que, en contraste con lo anterior, entienden que el reflejo de la carga en un registro o archivo administrativo (no ya en el Registro de la Propiedad, pues nos hallamos ante contingencias de carácter urbanístico), impide al comprador accionar con base en el art. 1483 CC.

III. LOS PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL SUPREMO

Para mejor entendimiento del modo en que nuestro Alto Tribunal ha resuelto la cuestión, y atendido que (como se ha adelantado) la práctica totalidad de los casos han versado sobre cargas urbanísticas, se impone advertir que la invocación del art. 1483 CC se ha efectuado habitualmente de la mano de la norma que, en Derecho Urbanístico, obliga al vendedor a expresar la situación del inmueble. Ese precepto fue, durante mucho tiempo, el 62 RD 9 de abril de 1976, actualmente mantenido, en esencia, en el art. 19 RD 20 de junio de 2008, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; dice éste: «2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título: a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14 .3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil» (16).

Debe asimismo consignarse una premisa elemental: desde un punto de vista objetivo –esto es, atendida su relevancia– las contingencias urbanísticas de una finca son perfectamente capaces de frustrar el interés que el comprador tenía en su adquisición. Citamos, por todas, la STS de 19 de enero de 1990 (LA LEY 12799-R/1990), que, analizando un caso en el que el comprador tenía la intención de edificar, declara «plenamente ajustada a Derecho la resolución contractual acordada, así como las ya dichas consecuencias restitutorias e indemnizatoria, al no haber podido alcanzarse, por impedimentos urbanísticos y administrativos, el fin único (con categoría de motivo causalizado) para el que los compradores adquirieron la finca».

De acuerdo con ello, la cuestión a determinar es si las consecuencias derivadas de esa frustración, que no se discute, deben perjudicar al comprador (de modo que nada puede reclamar al vendedor) o a éste (que debe soportar las acciones previstas en el art. 1483 CC).

Sin perjuicio de algún pronunciamiento remoto –singularmente, la sentencia de 27 de enero de 1906– ha sido a partir de los años noventa cuando el Tribunal Supremo ha cimentado su postura actual, descrita más extensamente, y con definitivo afán sistematizador, en los últimos años: concretamente, desde la sentencia de 17 de noviembre de 2006. De lo anunciado se desprende que, con anterioridad, nuestro Alto Tribunal mantenía una posición habitualmente distinta, que concedía al comprador mayor facilidad para reclamar, sobre todo con base en el error o dolo en el consentimiento. Dicho ello, aquí examinaremos únicamente los pronunciamientos reveladores de la doctrina actual.

Citamos, en primer término, la STS de 28 de febrero de 1990 (LA LEY 12840-R/1990), que resuelve un caso en que, adquiriendo el comprador con la finalidad de construir, y declarándose

(16) Entre ambas normas, véase el artículo 21 de la Ley Suelo de 13 de abril 1998.

que la finca se vendía libre de cargas, se constata que el Ayuntamiento había previamente acordado la ilegalidad de cualquier edificación. Reconociendo haber apreciado, en otro tiempo, vicio en el consentimiento, la sentencia concluye: «no hay infracción del art. 62 de la Ley del Suelo, ni vulneración del art. 1483 del Código Civil, al conocer el comprador las limitaciones a que la finca estaba sometida, cual si de carga o servidumbre aparente se tratase, asimilándose a que en el contrato se hiciera mención de dichos extremos el que no exista ausencia de conocimiento o conocimiento equivocado, aspectos entregados a la apreciación del juzgador de instancia».

En el mismo sentido, la sentencia de 15 de diciembre de 1992 (rec. 1998/1990), que analiza un supuesto en que, habiendo también mediado declaración de que la finca se hallaba libre de cargas, la facultad de edificar estaba supeditada a la cesión al Ayuntamiento de cierta proporción de metros edificables. Afirma la sentencia: «un plan urbanístico no constituye gravamen o carga específica, sino una limitación genérica del derecho de dominio de carácter público y, por ende, siempre aparente por su naturaleza (...) no se incluyen dentro de las cargas y gravámenes a que se refiere el precepto [1483 CC], las limitaciones legales del dominio que tienen carácter institucional y configuran el contenido normal del dominio por lo que no pueden ser desconocidas por el comprador; por su parte, la jurisprudencia de esta Sala ha excluido tales limitaciones legales del dominio, entre las derivadas del régimen urbanístico del suelo del concepto de "cargas o servidumbres no aparentes" que utiliza el citado precepto».

Más tarde, el Alto Tribunal ratificó la misma postura; concretamente, mediante la sentencia de 23 de octubre de 1997 (rec. 2584/1993), que estudia un supuesto en el que, declarando el vendedor que la finca sólo soportaba una hipoteca, posteriormente se comprueba la existencia de otras cargas: en concreto, la previsión de apertura de una calle que dividiría el predio. Pues bien, declara el Tribunal: «(...) no se trata de propios gravámenes, al referirse el artículo 1483 a los constitutivos de derechos reales, limitativos del derecho de goce o de los dispositivos que corresponden al propietario, en tanto que la carga supone generalmente para el titular dominical la obligación de satisfacer alguna prestación. La jurisprudencia de esta Sala ha excluido las limitaciones derivadas del régimen urbanístico del concepto de cargas y gravámenes (...). Las previsiones urbanísticas, con su consecuente ajobo expropiatorio, no son, conforme lo expuesto, propias cargas o gravámenes ni tampoco defectos ocultos, sino que más bien representan limitaciones y restricciones que afectan directa y esencialmente al predio enajenado».

Sin embargo, de esta sentencia —ciertamente confusa— llama poderosamente la atención que, rechazando la prosperabilidad de la acción basada en el art. 1483 CC, parece dejar abierta la posibilidad de que hubieran podido ser estimadas las fundadas en los arts. 1124 (incumplimiento general) o 1266 CC (error en el consentimiento). Puede leerse en el Fundamento de Derecho Primero: «Estos hechos determinan situación de incumplimiento previo por la parte vendedora (...) la finca no fue enajenada ni entregada en las condiciones pactadas (...). Los impedimentos urbanísticos y administrativos, cuando los compradores no alcanzan su conocimiento al tiempo de celebrar el contrato, como sucede en este caso, actúan como causa resolutoria de la relación». Y respecto de la posible relevancia del error, consta en el Fundamento de Derecho Segundo: «su ocultación [de las previsiones urbanísticas] es acreditativa de actuación de mala fe, que determina incumplimiento al generar error en el consentimiento de los compradores que resultó de esta manera viciado e inválido», error que más adelante se califica de excusable. A pesar de estos pasajes, atendido que actualmente no se localizan pronunciamientos similares del Tribunal Supremo (admitiendo que cabe que los intereses del comprador no prosperen con base en la norma estudiada, y sin embargo puedan hacerlo por otras vías), descartamos entender existente tan dispar tratamiento.

La STS de 3 de marzo de 2000 (rec. 1556/1995) insiste en la imposibilidad de reclamar con base en el art. 1483 CC en caso de cargas urbanísticas: en este caso, la negativa del Ayuntamiento de conceder la licencia para ejercer determinada actividad. Tras advertir que la prosperabilidad de la acción depende de la posibilidad de que aquellas contingencias fueran conocidas por el comprador, dice la sentencia: «las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan, los arts. 1483 del Código Civil y 62 de la Ley de Suelo ya consignados».

Para alcanzar tal solución, en este caso se atiende, además, a la condición de constructora de la compradora, que le imponía una cualificada diligencia en la previsión de contingencias que pudieran afectar al terreno.

Como hemos dicho, la sentencia más contundente y exhaustiva sobre la materia es la de 17 de noviembre 2006 (sentencia núm. 1139/2006), que analiza un supuesto en que la finca, además de estar clasificada como zona verde, se veía afectada por el Plan de Ordenación, del que resultaba que quedaría atravesada por un vial. Tras describir la evolución de la jurisprudencia recaída, afirma el Tribunal Supremo: «Los problemas urbanísticos, deberes y cargas derivadas de la legislación urbanística que se imponen a través de los correspondientes Planes de Ordenación, no son subsumibles en la regla del artículo 1483 del Código Civil (...). En este contexto, se ha ido afirmando en la jurisprudencia la idea de que las limitaciones legales del dominio, que muchas veces son verdaderos límites conformadores en el sentido antes apuntado, al ser de carácter institucional y aplicarse de modo automático, a lo que cabría añadir que gozan de mecanismos de publicidad de fácil acceso, no pueden ser ignoradas por el comprador (...) las condiciones urbanísticas puedan ser equiparadas, a los efectos del artículo 1483 CC, a las cargas o servidumbres no aparentes que no se mencionan en la escritura. En primer lugar, porque la información urbanística está al alcance de cualquier interesado, como consecuencia del carácter público de Planeamiento (...). En segundo lugar, porque siendo ello así no puede decirse que la buena fe exigible, como comportamiento honesto y leal en los tratos (artículos 7.1 y 1258 CC), imponga un especial deber de información en los vendedores que venga a coincidir con lo que pueda obtenerse mediante la consulta de los Registros y de las Oficinas Públicas que la dispensan, entre otras razones porque la misma buena fe exige en la contraparte un comportamiento diligente; lo que no ocurre, desde luego, cuando se trate de circunstancias o de condiciones que estén en contradicción o supongan modificación o alteración de hecho de cuanto se refleje en los Registros o Archivos (Por ejemplo, se encuentre pendiente una modificación del Plan, o una decisión sobre su validez y/o eficacia que conozca ya la parte vendedora pero no haya trascendido al Registro o al Archivo), y es en supuestos como los apuntados cuando puede y debe tener relevancia el deber de información (...).».

Puede aquí fácilmente comprobarse la enorme limitación que la sentencia impone al juego del art. 1483 CC: dado que todos los deberes y cargas administrativas pueden ser constatados, su posterior descubrimiento obsta cualquier reclamación. Tan contundente regla sólo conoce una excepción, de escasísimo juego en la práctica: que se trate de información urbanística que no conste en registro alguno, o que, constando, no se ajuste a la realidad.

La misma tesis fue ratificada por la STS de 8 de noviembre de 2007 (rec. 4002/2000), analizando de nuevo una compra destinada a la construcción, finalidad posteriormente advertida ilegal: «(...) la información urbanística está al alcance de cualquier interesado, como conse-

cuencia del carácter público del planeamiento y, siendo ello así, no puede decirse que la buena fe que impone deberes de comportamiento honesto y leal en los tratos, y que ha de exigirse en el ejercicio de toda suerte de derechos (artículos 1258 y 7.1 del Código Civil) imponga un especial deber de información en los vendedores (...). No obstante, debe precisarse que este pronunciamiento no resulta tan significativo como el anterior, pues se considera que no hubo de silencio del vendedor, al declarar que las fincas eran rústicas. Asimismo, la facilidad con la que la compradora pudo constatar la imposibilidad de edificar aparece destacada por el hecho de que, tras la compra, aquélla sí consultó la situación urbanística de los terrenos, algo que hubiera debido efectuar con anterioridad.

También extremadamente exigente con la diligencia a observar por el comprador es la STS de 22 de febrero de 2007 (sentencia núm. 202/2007), que resuelve un caso en que, declarando el vendedor que la finca sólo estaba gravada con una servidumbre, sucedió que en el interior de los edificios se descubrieron dos centros de transformación de electricidad. De nuevo apoyándose en que ello podía haber sido advertido por el comprador mediante el estudio de la documentación urbanística, el Tribunal desestima la acción basada en el art. 1483 CC.

La misma postura mantiene el Tribunal Supremo a día de hoy, incluso en los casos en los que se inserta la declaración de que la finca se halla libre de cargas; así, la sentencia de 30 de septiembre de 2010 (rec. 2108/2006): «(...) la vendedora asegura que la finca vendida "está libre de cargas, gravámenes, así como de arrendatarios", hay que partir del texto del art. 1483 del Código Civil (...) no se incluyen dentro de las cargas y gravámenes a que se refiere el precepto las limitaciones legales del dominio que tiene carácter institucional y configuran el contenido normal del dominio por lo que no pueden ser desconocidas por el comprador».

Desde el asentamiento de la línea jurisprudencial expuesta, sólo en una ocasión el Alto Tribunal se ha pronunciado en distinto sentido; además, en relación con una carga inscrita en el Registro de la Propiedad, de modo que bien puede decirse que esta sentencia retoma el debate ahí donde la doctrina lo había dejado. Nos referimos a la sentencia de 23 de mayo de 1995 (rec. 789/1992), que argumenta que, si bien se hizo constar que la finca carecía de cargas, a continuación se pactó que el vendedor asumía la obligación de saneamiento, lo que lleva al Tribunal a interpretar que la segunda mención prevalece sobre la anterior: «No obsta a su aplicación [de la resolución] que la carga podía ser conocida por el comprador al figurar inscrita en el Registro de la Propiedad, porque existe el pacto expreso por el que el vendedor se obliga a la evicción y saneamiento, en otras palabras, porque la parte vendedora, a sabiendas de la existencia de la carga y de que era pública la posibilidad de su conocimiento, contrae la antedicha obligación».

IV. CONSIDERACIONES

La dificultad de que, en la actualidad, el comprador ignore las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad no requiere ser encarecida: no sólo por la gran facilidad con la que aquél puede consultarse, sino, principalmente, porque el notario le informará al respecto, de acuerdo con el art. 354 a) Reglamento Hipotecario y el art. 175 del Reglamento Notarial («el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquéllos (...) el notario deberá efectuarlo también en el momento inmediato más próximo a la autorización de la escritura pública bajo su responsabilidad»).

Teniendo ello en cuenta, dividiremos este apartado entre el estudio de los casos en que la carga es de carácter urbanístico y no aparece en el Registro de la Propiedad —de un lado—, y de aquellos en los que, a pesar de que cierta carga aparezca ahí inscrita, consideramos igualmente procedente apreciar responsabilidad del vendedor y no hacer recaer sólo sobre el comprador las consecuencias de la comprobación de la carga —de otro lado—.

a) En relación con las cargas urbanísticas no obrantes en el Registro de la Propiedad, no ignoramos que el planeamiento delimita y configura el contenido mismo de la propiedad urbana: así lo disponía el art. 76 Ley de 9 de abril de 1976 («Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación»), y se mantiene en el actual Texto Refundido de la Ley del Suelo [art. 3.1: «La ordenación territorial y la urbanística (...) organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste»] (16).

En coherencia con ello, a los titulares de cualquier carga sobre la finca le es irrelevante quién sea el dueño, pues aquélla seguirá a la propiedad allí donde vaya. Así lo establece, en la actualidad, el art. 19.1 Texto Refundido de la Ley del Suelo («La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real»).

No obstante, que el planeamiento delimite el contenido natural de la propiedad urbana (consideración tantas veces recogida por el Tribunal Supremo), ningún argumento constituye para desestimar la acción basada en el art. 1483 CC, pues una y otra cuestión operan en ámbitos perfectamente diferenciados: las normas urbanísticas expuestas, en el de la protección de terceros en los casos de transmisión de la propiedad; el art. 1483 CC, exclusivamente en la relación entre vendedor y comprador.

De acuerdo con ello, la jurisprudencia actual en desarrollo de ese precepto resulta extremadamente exigente para con el comprador, que nada puede reclamar si pudo conocer la carga, aun cuando ello conllevara un ingente estudio documental. Correlativamente, tal jurisprudencia es demasiado indulgente con el vendedor, por completo irresponsable, no sólo cuando ha omitido facilitar una información que, de acuerdo con el principio general buena fe, debió trasladar (la existencia de cargas), sino también cuando, incluso dolosamente, falta a la verdad al expresar que la finca no soporta carga alguna.

A nuestro juicio, una equilibrada valoración de los intereses en juego hace obligado volver la vista a la doctrina antes consignada, y atender al comportamiento de las partes. Con una diferencia, para aplicarla en relación con la publicidad de los archivos administrativos, y no con la (mucho más cualificada) derivada del Registro de la Propiedad.

Obviamente, en los casos que nos ocupan —vendedor que nada dice, comprador que no comprueba por sí mismo— topamos ante una concurrencia de negligencias. Asimismo, resulta imposible negar que, en la práctica totalidad de los casos, el comprador pudo ser más diligente, y analizar con detalle toda la documentación urbanística.

No obstante, no parece ponderado penalizar siempre la falta de diligencia del comprador, y omitir por completo el estudio del comportamiento del vendedor, al menos tan reprochable como el del adquirente: si la reprobación existe cuando el vendedor calló lo que debió revelar, es desde luego mayor en los casos en que, faltando a la verdad, afirmó que la finca no tenía carga alguna. En estos últimos casos, no otorgar relevancia a esa manifestación infringe, no sólo la buena fe y el deber de información, sino también el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), del que a su vez deriva la libertad de las partes respecto al modo en que quieran distribuir los riesgos derivados de la contratación: en este caso, la posibilidad de que la finca soporte una carga.

Pues bien, aquí se revela especialmente acertado el criterio defendido por algunos autores (por ejemplo, PUIG BRUTAU), al manifestar que, cuando el vendedor haya declarado que la finca carece de cargas, la reclamación no requeriría apoyarse en el art. 1483 CC, sino en esa sola manifestación, de modo que la acción sería *ex stipulatu*.

A mayor abundamiento, debe recordarse que esa infracción del art. 1255 CC conlleva también la del art. 62 Ley de 9 de abril de 1976 y normas posteriores de igual contenido.

Situados en este panorama, y admitiendo que es deber del comprador comprobar la situación urbanística de la finca, se impone la siguiente pregunta: ¿caso aquél es de mayor rango que el que impone al vendedor exponer la situación urbanística de la finca? Parece obvio que no.

Al privar de toda relevancia a los pactos entre las partes, bien pudiera decirse que el Tribunal Supremo aborda la cuestión como si nos hallásemos ante una materia indisponible o de derecho imperativo. Tal entendimiento no parece correcto: indisponible es la delimitación de la propiedad urbana y la protección de los terceros; no obstante, garantizada ésta (algo de lo que no se encargan las partes, sino la normativa urbanística), el modo en que los contratantes quieran distribuir la responsabilidad derivada de la comprobación de una carga constituye materia perfectamente susceptible de pactos.

b) En relación con las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad, la solución también puede ser distinta a la propuesta por la jurisprudencia, incluso en los casos en que el comprador conozca aquéllas.

Nótese que, teniendo el comprador tal constancia, y afirmando el vendedor transmitir libre de cargas, cabe sensatamente interpretar el comprador consideró (o incluso que ambas partes entendieron) que el transmitente asumía la obligación de cancelar la carga antes de la inscripción de la venta.

Se trata de un entendimiento también echado en falta en las manifestaciones de la doctrina, a pesar de no ser extraño en nuestro Derecho, pues presenta marcadas similitudes con la compraventa de cosa ajena, admitida con base en el art. 1450 CC y que da lugar al siguiente régimen: si entre la compraventa y su inscripción el vendedor cancela la carga, la compraventa operará de forma ordinaria; caso contrario, podrá reclamarse contra el vendedor por incumplimiento contractual (17). Aplicado ello al caso analizado, el régimen sería en extremo similar: si el vendedor cancela la carga antes de la inscripción de la venta, ésta operará sin especialidad alguna; en otro caso, el vendedor deberá responder por infracción del pacto de liberar la carga.

(17) Por ejemplo, José Luis LACRUZ BERDEJO, Elementos de Derecho Civil, II, volumen 3.º, Ed. Bosch, Barcelona, 1986, pág. 25.