



Roberto Muñoz Rojo

Asociado de Litigación en Latham & Watkins.



Vendedor o comprador: ¿quién asume el riesgo urbanístico en una compraventa?

El contrato de compraventa es uno de los más frecuentes en el tráfico económico y jurídico. En términos generales, nos encontramos ante un acuerdo por el cual el vendedor entrega un bien específico al comprador, quien a cambio se obliga a pagar al vendedor un precio determinado. Sin embargo, las operaciones inmobiliarias **encierran complejidades adicionales** relacionadas, en ocasiones, con el uso urbanístico que el comprador espera dar al inmueble o suelo adquirido y que determinará, en última instancia, el **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)**.

Ante esta realidad, cabe preguntarse **¿quién asume el riesgo urbanístico en las compraventas, es posible su resolución y cuáles son sus eventuales efectos?** La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo acaba de dictar dos sentencias que resuelven estas incógnitas.

Los casos

Los supuestos enjuiciados son prácticamente idénticos. Abordan dos contratos de compraventa distintos, en virtud de los cuales un mismo inversor dedicado a la promoción inmobiliaria adquirió de personas físicas diferentes parcelas que esperaba urbanizar. En aquel momento, tanto el convenio urbanístico de planeamiento aprobado por el Ayuntamiento como el avance del PGOU otorgaban a los suelos la condición de “**urbanizable sectorizado**”.

La estructura de precio que se pactó fue la misma: 10% con las arras, 15% con el c ...

SUSCRÍBETE >

para una conversión completa a PDF |