

OBJETO	Compraventa de inmueble bajo condición; condición suspensiva imposible; imposibilidad legal de otorgar licencia de edificación en el tiempo pactado; conducta del interesado impeditiva del cumplimiento de la condición. Resolución de contrato. Eficacia probatoria de documento público; prueba de presunciones y consecuencias jurídicas dimanantes de un acto.
PARTES	BCS Ibérica, S. A., <i>contra</i> Piedras Naturales Leiro, S. A. (recurrente).
PONENTE	Excmo. Sr. D. MATÍAS MALPICA Y GONZÁLEZ-ELIPE.
FALLO	No ha lugar.

DISPOSICIONES LEGALES APLICADAS:

Artículo 1.692, 1.º y 7.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, anterior a la reforma de 6 de julio de 1984. Artículos 1.116, 1.º; 1.119, 1.218 y 1.253 del Código Civil. Artículos 83, 2.º, y 84 de la Ley del Suelo.

DOCTRINA:

La certificación administrativa indicativa de que en el día de la fecha no se encontraba aprobado el Plan Parcial, haciendo prueba de ese hecho, sirve de base al Tribunal de instancia para, sin incurrir en error de derecho, extraer la consecuencia legal de la imposibilidad del otorgamiento de licencia de obras, en base al artículo 84 LS.

Cuando las consecuencias jurídicas de un documento se extraen del ordenamiento jurídico, no puede hablarse de presunción en su natural concepto de instrumento de prueba, no habiendo por ello posibilidad de vulneración del artículo 1.253 CC.

La falta de cumplimiento de la condición pendiente de la actividad positiva de una de las partes no hace subsu- mible el supuesto en el artículo 1.119 CC cuando tal incumplimiento es irrelevante, por ser la actividad de dicha parte insuficiente para conseguir la causa finalista insita en el negocio jurídico.

Si legalmente no podía concederse licencia para obras, que no fueran las denominadas provisionales por el artículo 58, 2.º, LS, y dado que el Plan Parcial que hubiera

sido necesario, es decir, aprobado definitivamente para hacer viable la concesión de la licencia interesada por el adquirente para destinar la finca comprada a los fines industriales especificados en el contrato de compraventa, a la fecha fijada convencionalmente no se encontraba aprobado, queda patente la existencia de una condición imposible que anula la obligación, a tenor del artículo 1.116 CC.

La condición dependiente de tercero que es imposible afecta causalmente a la estructura del negocio, de tal manera que lo invalida al romper el equilibrio contractual que la compraventa supone, haciendo tabla rasa de las prevenciones contenidas en los artículos 1.091, 1.256, 1.257, 1.258, 1.274, 1.275 y 1.276 CC.

HECHOS:

Se desprende con la suficiente claridad de los Fundamentos de Derecho que se transcriben. Tan sólo resaltar que en opinión del Tribunal Supremo parece haber dos condiciones suspensivas: la de solicitar el otorgamiento de la licencia de obras y la de que tal licencia fuera otorgada antes de determinado plazo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. La litis a que se contrae el presente recurso de casación fue promovida por la sociedad mercantil compradora de una finca urbana mediante contrato privado de 22 de junio de 1978, por virtud del cual y a cuenta del precio convenido entregó a la sociedad vendedora en el mismo acto de firma del contrato la cantidad de cinco millones de pesetas. La finca en cuestión tenía unas circunstancias urbanísticas que detalladas en el contrato aludían a la certificación expedida por el Ayuntamiento de Las Franquesas de fecha 13 de abril de 1978 en crédito de las afirmaciones que se hacían en el documento privado, en el que además se contenían unas condiciones a las que quedaba sujeta la efectividad de la compraventa; las más importantes y desde luego determinantes de la

controversia suscitada en el litigio, consistente en «la concesión por el Ayuntamiento de Las Franquesas del Vallés de la licencia de obras necesaria para la construcción sobre la finca de unas naves industriales con una superficie no inferior a 25.000 metros cuadrados y de acuerdo con los planos, memoria y solicitud que la compradora presentará en el propio Ayuntamiento antes del próximo 15 de julio». Las sentencias de instancia, con idénticos pronunciamientos, declararon la nulidad de las obligaciones establecidas en el contrato privado reseñado y a la devolución a la compradora-demandante de los cinco millones de pesetas percibidos, y los intereses legales desde el 23 de octubre de 1978, con fundamento, esencialmente, en la existencia de la condición suspensiva, jurídicamente

imposible consistente en la concesión de licencia por el Ayuntamiento, conforme al artículo 84 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, por no estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente a la zona de ubicación de la finca comprada por la actora, conforme indica la comunicación de la Comisión Provincial de Urbanismo (folio 11) y «su efecto —dice el antepenúltimo Considerando de la sentencia— de primer grado aceptado por la Sala *a quo*— es anular la obligación que de ellas dependa, conforme ordena el párrafo 1.º del artículo 1.116 del Código Civil, el hecho de que BCS Ibérica, S. A., no llegase a solicitar la licencia es irrelevante, puesto que, en el supuesto hipotético de que lo hubiese hecho, la Ley del Suelo no hubiera permitido al Ayuntamiento la válida concesión de la licencia».

2. El recurso de casación, basado en tres motivos, ha de ser examinado empezando por el último, por razones de sistemática procesal, en atención a que se trata con ello de sentar los hechos en torno a los que giran los alegatos de la parte recurrente de naturaleza jurídica. Así, al amparo del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley adjetiva civil, se denuncia el error de derecho en la apreciación de las pruebas, con infracción de los artículos 1.218 del Código Civil (documentos públicos) y 1.253 (prueba de presunciones). Pues bien, aunque el motivo está formalizado *ad cautelam*, requiere su estudio prioritario porque, como se ha dicho, en él se proyecta el debate puramente jurídico de los otros dos motivos; un hecho probado, que si se mantiene, ha de servir de norte en la resolución del tema controvertido. En efecto, se dice que la certificación de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de mayo de 1979 no puede hacer prueba, conforme al artículo 1.218, más que del hecho que motivó su

otorgamiento, en definitiva «que en la fecha de la misma no estaba aprobado el Plan Parcial de Las Franquezas, pero no prueba nada más». De aquí, sin embargo, no aparece que haya incidido la Sala de instancia (y el Juzgado) en error de derecho, porque el Juzgado en el cuarto Considerando extrae la consecuencia legal de la imposibilidad de concesión de licencia de obras del artículo 84 de la Ley del Suelo, en vista de que no había sido aprobado definitivamente el Plan Parcial referido, según la certificación de la Comisión Provincial de Urbanismo obrante al folio 11. La circunstancia de que el mismo criterio jurídico se contenga en la certificación aludida —expresión del hecho de que el Plan Parcial fue devuelto sin aprobación definitiva por falta de documentación ya en 11 de junio de 1975—, no es sino a título de información de no poderse conceder licencias de obras mayores; información a la que venía obligado el órgano administrativo por el artículo 213, 2.º, de la Ley del Suelo vigente en la fecha de expedición de la certificación que, como se ha hecho constar anteriormente, es de 15 de mayo de 1979. Luego el órgano judicial extrae por sí mismo las consecuencias jurídicas, que en este caso coinciden con la obligada información de la Comisión Provincial de Urbanismo, y ello quiere decir que queda bien sentado el hecho de que el Plan Parcial de Ordenación «Plá de Llerona», donde radica la finca de autos, carece de la aprobación definitiva que precisamente ha de otorgarle tal órgano administrativo por disposición del artículo 35, 1.º, *d*), del texto articulado de la Ley del Suelo, a cuyo hecho probado, reconocido por la parte recurrente, queda limitada la carrera de influencia en este proceso civil de la certificación administrativa, sin que, por tanto, se haya excedido la Sala *a quo*, ni el Juzgado de Primera Instancia, en obtener del mismo documento otros

efectos, ni que, obviamente, para su interpretación ni valoración, haya tenido que hacer uso de ninguna presunción, pues el hecho probado está ahí y su proyección jurídica escapa de la esfera puramente fáctica de la presunción, es decir —insistiendo—, que las consecuencias jurídicas se obtuvieron del ordenamiento jurídico y no de la presunción en su natural concepto de instrumento de prueba, como se deduce de la incardinación del artículo 1.253 dentro del Capítulo V, Título I, Libro IV del Código Civil, bajo el epígrafe «De la prueba de las obligaciones», de donde se infiere que no ha habido vulneración de tal precepto, ni consecuentemente, por lo expuesto, puede prosperar el tercer motivo del recurso.

3. Los dos primeros motivos, al amparo del ordinal 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tienen una interrelación profunda, ya que se trata nada más y nada menos que de determinar si las dos condiciones en juego dentro del campo contractual, la de «la solicitud de la licencia de obras» y la de «la concesión de esa licencia por el Ayuntamiento de Las Franquesas», con carácter suspensivo ambas, pueden tener comportamientos obligacionales tales que de fallar uno de ellos hagan o no irrelevante el cumplimiento de la otra condición suspensiva, habida cuenta de que la primera está inmersa en las facultades volitivas del comprador y la segunda en la actividad de un tercero, en este caso organismo de la Administración y en función del cumplimiento de una norma urbanística, lo que subsume la cuestión contemplada en las previsiones de los artículos 1.116, 1.º, y 1.119 del Código Civil, que es por lo que, en atención a la sentencia combatida, se denuncia la infracción de ambos preceptos, del primero por aplicación indebida y del segundo por falta de aplicación. Aparte de estas infraccio-

nes apuntadas con carácter principal, se esbozan otras como corolario de aquéllas, pero con la firme intención finalista de entender que dado que el comprador no solicitó formalmente la solicitud dentro del plazo contractual fijado hasta el día 15 de julio de 1978, ha de entrar en juego el artículo 1.119 y por ende ha de tenerse por cumplida la condición.

4. Es lo cierto que el terreno tiene la calificación de urbanizable programado y no urbano, razón por la que precisa de la aprobación del Plan Parcial y, por tanto, está sujeto a las prevenciones del artículo 84 y no del artículo 83, 2.º, de la Ley del Suelo, como se postula por la recurrente; es más, aunque fuera urbano, que no lo es, para la autorización para fines industriales hubiera requerido la asunción por parte de la propiedad (vendedora y por subrogación la compradora) de las obligaciones establecidas en el párrafo 1.º del apartado 2 del artículo 83, inscrita esa obligación en el Registro de la Propiedad, lo que no consta en autos. Por ello, no es preciso subrayar aquí que la comunicación del Ayuntamiento de Las Franquesas de 15 de abril de 1978, facilitado por la vendedora a la compradora, contiene el precepto equívoco, proclive al error de esta última, de expresar las características o cédula urbanística de la finca, indicada de conformidad al Plan General y Parcial del Municipio, lo que tiene una grave consecuencia, que no es dable desconocer aquí, a los efectos del artículo 62, 1.º, 2, del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo (Decreto 1246/1976, de 9 de abril), relativa a la facultad de la adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento, a cuyo fin le hizo a la vendedora los requerimientos notariales de 1 de agosto y 17 de octubre de 1978 y el acto de conciliación de 28 de febrero de 1979.

5. En esta inteligencia ha de entenderse que legalmente no podía concederse licencia para obras que no fueran las denominadas provisionales por el artículo 58, 2.º, de la Ley del Suelo, y dado que el Plan Parcial que hubiera sido necesario, es decir, aprobado definitivamente para hacer viable la concesión de la licencia interesada por la adquirente para destinar la finca comprada a los fines industriales especificados en el contrato de compraventa, no había obtenido tal aprobación a la fecha de la expedición de la certificación administrativa del folio 11, o sea el 15 de mayo de 1979, cuando el plazo convencional se extinguió el 30 de octubre de 1978, queda patente la existencia de una condición imposible de cumplirse que anula la obligación, a tenor del artículo 1.116 del Código Civil, rectamente aplicado por la Sala de instancia.

6. Es útil consignar que esa obligación imposible, que obviamente no dependía en su cumplimiento de la voluntad del adquirente, cuya esfera de influencia está lejos de las incidencias de trámite y resolución del expediente administrativo de aprobación del Plan Parcial del Ayuntamiento de Las Franquesas del Vallés, no hace subsumible en el artículo 1.119 del Código Civil la situación que aquí se contempla. En esta perspectiva, es evidente que la condición dependiente de la voluntad de tercero, que aquí ha devenido imposible, afecta causalmente a la estructura del negocio de tal manera que lo invalida al romper el equilibrio contractual que la compraventa —concretamente la compraventa objeto de este procedimiento— supone, haciendo tabla rasa de

las prevenciones contenidas en los artículos 1.091, 1.256, 1.257, 1.258, 1.274, 1.275 y 1.276 del mismo cuerpo legal, con lo que hace irrelevante la falta de cumplimiento de la condición pendiente de la actividad positiva de la compradora, por cuanto ella era insuficiente para conseguir la causa finalista ínsita en el negocio jurídico analizado; y pretender dar mayor trascendencia a este incumplimiento de la condición dependiente de la actividad del contratante, al objeto de tener por cumplida la condición y hacer efectivo el pago del precio convenido en el contrato, va rectamente dirigido, conociendo como se conoce la imposibilidad del cumplimiento de la condición de concesión de la licencia, a introducir una gravísima distorsión de la causa contractual, con vulneración de los preceptos últimamente invocados, lo que supondría posiblemente un enriquecimiento torticero, máxime si se tiene en cuenta el suplico del escrito de interposición del recurso ratificando la demanda reconventional, en que se insta y reclama al pago del precio e intereses y se omite lo relativo al cumplimiento de las obligaciones de la vendedora, cual es la entrega de la cosa y demás especificadas en el contrato de 22 de junio de 1978, con lo que se quiebra el elemento nivelador de prestaciones característico de los contratos sinalagmáticos, con todo lo cual han de declinar los dos primeros motivos del recurso.

7. Que por lo expuesto, al rechazar todos los motivos propuestos, se desestima el recurso, con las consecuencias inherentes señaladas en el artículo 1.748 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

COMENTARIO:

1. El contrato de compraventa de un inmueble que el comprador piensa destinar a edificar sobre el mismo genera particulares problemas en todos aquellos casos en los cuales la finalidad que motiva la adquisi-

ción resulta frustrada como consecuencia de que las disposiciones legales sobre la edificabilidad imposibilitan su consecución. En su planteamiento básico el problema puede ser reducido a los siguientes términos: se trata de determinar sobre cuál de los contratantes deben recaer las perniciosas consecuencias derivadas de la imposibilidad de destinar la finca a la finalidad de la edificación.

Es claro que si ha mediado culpa por parte del vendedor, la cuestión habrá de ser resuelta con base en las normas sobre incumplimiento de contrato, supuesto que el vendedor conociera el destino dado al inmueble adquirido. Asimismo, si mediante engaño se hace creer al comprador en la edificabilidad del inmueble, sin ser cierta o no ajustarse a las especificaciones requeridas por el adquirente, pudiera instarse la anulación del contrato por causa de dolo.

Mas tales casos, en la medida en que implican un comportamiento desleal por parte del enajenante, parecen encontrar adecuada y justa solución, haciendo soportar al vendedor desleal las consecuencias negativas de su actitud: resolución por incumplimiento o anulación del contrato más la oportuna indemnización de los daños y perjuicios causados.

Mayor interés, y también mayor dificultad, plantean los casos en los cuales no es observable comportamiento desleal por parte del vendedor. Pues entonces no hay criterio de imputación de las consecuencias desfavorables que pueda basarse en la culpa o dolo de uno de los contratantes, sino que la elección de la oportuna solución al conflicto de intereses ha de valorar otros elementos que seguramente quedan al margen de las consideraciones de justicia. Con base en las normas del ordenamiento y atendiendo a las circunstancias de cada caso, son posibles varias soluciones por vías también diferentes.

2. Consciente el legislador de la trascendencia práctica de los problemas que se suscitan, ha avanzado una posible vía de solución parcial en el artículo 62 de la Ley del Suelo. Se obliga, según dicha norma, al vendedor a poner en conocimiento del adquirente la situación urbanística en que se halle el inmueble objeto de la enajenación, de manera que si se infringen tales deberes el adquirente queda facultado para «resolver» el contrato en un plazo de un año y exigir, si procede, la oportuna indemnización de los daños y perjuicios (art. 62, 4.º, LS). Para facilitar esta información, entre otros fines, los Ayuntamientos pueden crear la llamada Cédula Urbanística (art. 63 LS).

Esta solución mantiene un cierto parentesco con la obligación de saneamiento por cargas y gravámenes ocultos que se regula en el artículo 1.483 CC, que faculta al comprador para pedir la «rescisión» del contrato a partir de un año desde el otorgamiento de la escritura (coincidencia sustancial del plazo de ejercicio de la acción) o la oportuna indemnización.

Por este cauce se impone al vendedor, como deber dimanante de la buena fe, la necesidad de poner en conocimiento del comprador de suelo

no susceptible de edificación «según el Plan» (apartado 1.º del artículo 62 LS) la concurrencia de dicha circunstancia. Y parece razonable que, aunque no sea ese exactamente el caso debatido en la presente sentencia, se extienda similar conclusión al caso en que, por la inexistencia de Plan Parcial, no es posible la concesión de la oportuna licencia ni, por consiguiente, la edificación proyectada. Y así parece haberlo intentado la sociedad actora con gran presteza (Fundamento de Derecho 4; el contrato se celebró el 22 de junio de 1978 y al parecer la demandante requirió notarialmente la resolución el 1 de agosto y el 17 de octubre del mismo año).

Es, sin embargo, harto dudoso que por la vía del artículo 62 LS hubiera sido posible conseguir la resolución del contrato de compraventa. Pues no parece haberse producido en este caso el supuesto que provoca el nacimiento de esa facultad resolutoria en pro del comprador: la sociedad demandada informó de la situación urbanística de la finca enajenada o, en cualquier caso, la compradora tuvo conocimiento de la misma en base a la certificación extendida por el Ayuntamiento con fecha de 13 de abril de 1978. Cumplió así con el deber de comunicar la situación urbanística de la finca. Mas inútilmente, a consecuencia del error en que incurrió el Ayuntamiento, al dar por presupuesta la existencia del Plan Parcial, realmente inexistente, siendo por ende imposible el otorgamiento de la licencia dentro del plazo estipulado.

Por todo ello, la invocación del Fundamento de Derecho 4 del artículo 62 LS solamente debiera entenderse a mayor abundamiento.

Quedaría, con todo, en mi opinión, abierta la vía del artículo 1.483 CC, entendiendo ampliamente la noción de carga, siempre que su existencia permita presumir que, de haberla conocido, el comprador no habría efectuado el contrato.

3. Al hilo de lo indicado, obvio es decir que cabe también plantear la posibilidad de impugnar el contrato de compraventa en algunas hipótesis, en base a la apreciación de la existencia de error como vicio de la voluntad del comprador. Pues la problemática del saneamiento en la compraventa no se encuentra muy lejana del error como causa de anulabilidad de los contratos.

Algunas sentencias del Tribunal Supremo han seguido esta vía para decretar la invalidez de contratos de compraventa de inmuebles no aptos para edificar de acuerdo con la finalidad que perseguía el comprador al adquirir.

Así, la Sentencia de 18 de febrero de 1985 declara (confirmando la sentencia recurrida) la invalidez de la compraventa de un solar, que no era edificable, siendo así que el comprador pretendía construir en él una nave industrial en la que guardar camiones. También la Sentencia de 27 de mayo de 1983 estimó que existía error invalidante como consecuencia de que el volumen de edificabilidad del solar adquirido no consentía la realización del proyecto que pretendía llevar a cabo la adquirente. La anulación de la compraventa por error en estos casos ha

sido reiteradamente declarada (entre otras, pueden verse las Sentencias de 6 de junio de 1953, 20 de enero de 1964, 27 de octubre de 1964, 20 de abril de 1965 y 15 de febrero de 1977).

En estos supuestos se ha reputado la existencia de error sobre condiciones de la cosa que principalmente han dado motivo para celebrar el contrato (art. 1.266 CC). Y siempre sobre el presupuesto de que, o bien el vendedor conocía efectivamente la finalidad a que el comprador pensaba destinar la finca objeto del contrato, o bien las circunstancias concurrentes ponían claramente de manifiesto que la adquisición lo era con finalidad de construir, no pudiendo disculparse la alegada ignorancia por parte del vendedor. Ello ocurre, por ejemplo, cuando el precio pactado solamente se justifica en razón de la presumible edificabilidad del solar que se pretende adquirir (como ocurre en la primera de las citadas sentencias).

Se puede plantear así, también en este punto, colisión de remedios sometidos a régimen jurídico diferente, especialmente en lo que se refiere al diferente plazo de ejercicio de acciones.

4. Cabe también pensar en la posibilidad de instar la resolución de la compraventa por razón de incumplimiento, si se alarga su concepto hasta abrazar los casos de inutilidad funcional de lo adquirido para el fin a que se destina. Planteándose, de modo análogo a lo que ocurre con las acciones edilicias, el subsiguiente conflicto de remedios y la necesidad de distinguir el ámbito de actuación de cada uno de ellos (sobre el particular puede verse el comentario de R. BERCOVITZ a la Sentencia de 6 de marzo de 1985, en el número 8 de estos CUADERNOS, núm. marg. 199, y la abundante información jurisprudencial que ofrece).

5. La situación planteada por la sentencia objeto de este comentario viene resuelta con independencia de las anteriores consideraciones. Y ello porque el comprador adoptó la precaución de condicionar la compra a la concesión de la licencia oportuna dentro de un determinado plazo de tiempo. Condición que es calificada como suspensiva, aunque su incumplimiento genere la obligación del vendedor de devolver la parte de precio que en concepto de señal le fue abonada en el momento de la perfección del contrato. De no haberse adoptado semejante precaución, probablemente hubiera podido conseguirse un resultado equivalente, apreciando la concurrencia de error en el consentimiento del comprador acerca de cualidad esencial de la cosa.

Se trata de una condición positiva a cumplirse en tiempo determinado (art. 1.117 CC). Y son dos los principales puntos de debate que se acaba sometiendo a la consideración del Tribunal (aparte el último motivo del recurso, de índole procesal, que es despachado en el Fundamento de Derecho 2): de una parte, la cuestión de la imposibilidad de que se cumpla la condición en el plazo prefijado y el subsiguiente efecto anulatorio de la obligación (art. 1.116 CC); de otra parte, si la inactividad del comprador, que se abstuvo de solicitar la concesión de la licencia, provoca como consecuencia el que se deba tener por cumplida

la condición, por haber impedido el comprador voluntariamente su cumplimiento (art. 1.119 CC), como pretende la demandada.

Ambas cuestiones se encuentran íntimamente ligadas, pues como consecuencia de haberse calificado la condición como imposible de todo punto, pierde relevancia la abstención del actor, quien no insta la concesión de la licencia. O, como dice el Tribunal Supremo, si el demandante hubiera solicitado la licencia tampoco se hubiera hecho posible el cumplimiento de la condición pactada, pues esa solicitud «era insuficiente para conseguir la causa finalista insita en el negocio jurídico analizado». De donde se desprende que la recta interpretación del artículo 1.119 implica que sólo se produce su efecto cuando la conducta del obligado puede efectivamente obstaculizar e impedir el cumplimiento de la condición, pero no cuando esa conducta fuera insuficiente para impedir tal cumplimiento. Por ello el artículo 1.119 no entra en juego cuando se trata de condiciones que son de por sí imposibles. Además, la conducta del obligado impeditiva del cumplimiento de la condición debe ser contraria a la buena fe, pues parece compartible el criterio que encuentra el fundamento de esta regla en las exigencias dimanantes de la buena fe.

6. Más interés tiene, a mi juicio, lo relativo a la calificación de la condición impuesta como imposible y los efectos que de ello se derivan.

La imposibilidad práctica de que la licencia fuera concedida dentro del breve plazo pactado parece fuera de toda duda: está ausente un presupuesto esencial para que el Ayuntamiento pueda otorgarla, que no puede ser realizado dentro de ese período, pues calificado el suelo como urbanizable programado, se requiere la aprobación del Plan Parcial como requisito ineludible para la concesión de la licencia para la edificación que se pretende, a tenor del artículo 84 LS (Fundamento de Derecho 4).

Lo llamativo del caso que se plantea estriba en que esa imposibilidad existía desde el instante mismo en que se celebró el contrato, dada la brevedad del plazo estipulado para el cumplimiento de la condición. A pesar de lo cual se introduce esa condición en el contrato, mas no con la intención de celebrar un contrato que carezca de efectos (como ocurre si la imposibilidad es manifiesta para los contratantes), sino con la intención de que tales efectos realmente se produzcan, bajo la errónea creencia, por ignorancia, de la posibilidad de su cumplimiento. Errónea creencia que es inducida, al parecer, por una certificación del Ayuntamiento, en la que se presupone la inexistencia de inconvenientes para la concesión de la licencia.

En materia de obligaciones, con criterio absolutamente contrario respecto de lo que ocurre cuando se trata de disposiciones testamentarias (cfr. art. 792 CC), decreta el Código que «las obligaciones imposibles... anularán la obligación (positiva) que de ellas dependa» (art. 1.116, pá-

rrafo 1.º). Y se plantean dudas acerca de la correcta interpretación del precepto, aparte las críticas que se puedan formular sobre el mismo.

Así, en particular, se observa que esta solución solamente es congruente cuando se trata de obligaciones suspensivamente condicionadas, y no cuando la condición imposible es resolutoria. Pues en el primer caso la imposibilidad puede equipararse a la ausencia de firmeza en la voluntad de contratar y obligarse, pues es tanto como querer un contrato que necesariamente ha de permanecer en suspenso en cuanto a sus efectos. Por el contrario, si se trata de condición resolutoria imposible lo más congruente con la voluntad de los interesados es considerar la obligación pura, como si hubiera sido querida con carácter definitivo ante la imposibilidad de cumplimiento de la condición que la resuelve. En el caso analizado, tratándose de condición suspensiva, la procedencia de la aplicación del artículo 1.116 parece fuera de toda duda. Con todo, cabe observar que, por ignorarse la imposibilidad de cumplimiento de la condición, al actuar los contratantes bajo la errónea creencia de que ésta podía efectivamente cumplirse, no cabe duda de la firmeza de la voluntad de los contratantes en obligarse.

Al hilo de ello surge la segunda duda que plantea la exégesis del primer párrafo del artículo 1.116: según éste, la obligación se *anula*. Mas nada se indica acerca del concreto régimen de ineficacia que sobre la obligación pesa. De ser manifiesta la imposibilidad desde el momento en que nace la obligación, probablemente cabría deducir que tal obligación no ha llegado a existir, y tratándose de obligación nacida de contrato, que el consentimiento preciso para obligarse no se ha producido, siendo acaso posible afirmar que el contrato habría de ser reputado nulo o inexistente. Mas cuando se reputa posible erróneamente la condición que es en realidad imposible, no parece convenir ese mismo régimen de ineficacia.

Cabría pensar en la posibilidad de que la anulación del vínculo obligatorio derivado de contrato tiene su fundamento en el vicio de la voluntad padecido (el error), por ser la eventualidad de que la condición se cumpla motivo determinante de la celebración del contrato. En cuyo caso el régimen de anulación sería el de la anulabilidad, inestable en plazo de cuatro años.

Mas cabe también pensar que el remedio «anulatorio» (en términos imprecisos) implica en realidad resolución que, al carecer de régimen específico, queda sometida en lo que a la prescripción se refiere a la vigencia del plazo general de quince años.

En el caso la cuestión carece de trascendencia, como consecuencia de la presteza con que actúa el actor.

Francisco Capilla Roncero