

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

**Sentencia del Tribunal Supremo nº 1204/2026,
de 17 de julio. Compraventa de cosa futura.
Distribución del riesgo.**

Circular Civil Mercantil 11/2026 • 23 de septiembre de 2026

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL: Sentencia 1204/2026 del Tribunal Supremo, Sala Primera (Civil), de 17 de julio. Compraventa de cosa futura. Distribución del riesgo.

Creemos que puede resultar de interés una reciente Sentencia del Tribunal Supremo que resuelve un litigio sobre la compraventa de unos terrenos con determinado aprovechamiento urbanístico afectado por la posterior anulación del planeamiento en que dicho aprovechamiento se sustentaba.

El caso ofrece la posibilidad de comentar un aspecto de especial relevancia práctica: el criterio de reparto del riesgo cuando el objeto de una operación depende de un factor ajeno (en este caso, un acto administrativo).

Supuesto de hecho:

Una fundación vendió en documento privado a una sociedad promotora unos terrenos. En ese momento el suelo tenía la calificación de no urbanizable, no estando todavía aprobado el nuevo Plan General que modificaría dicha calificación.

Una vez ya vigente ese nuevo Plan, las partes elevaron la compraventa a escritura pública, identificando el aprovechamiento urbanístico transmitido conforme al planeamiento aprobado.

Sin embargo, el Plan fue posteriormente anulado con efectos retroactivos por Sentencia firme en la jurisdicción contencioso administrativa. El planeamiento aprobado en sustitución corrió la misma suerte, al ser también anulado por un defecto de procedimiento. El resultado fue que los terrenos volvieron a tener la calificación de no urbanizables.

La sociedad promotora demandó a la fundación solicitando, con carácter principal, la resolución del contrato por inexistencia de objeto y, subsidiariamente, por incumplimiento de la obligación de entrega, por imposibilidad sobrevenida, por error en el consentimiento y por frustración de la compraventa de cosa futura, reclamando la restitución del precio pagado.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda: consideró que el objeto del contrato estaba bien definido, sin que no hubiere error ni incumplimiento de entrega ya la vendedora transmitió la finca con el aprovechamiento vigente en el momento de la escritura, y que tampoco cabía apreciar imposibilidad sobrevenida

ni frustración de la causa, dado que la compradora, como promotora profesional, conocía los recursos pendientes contra el Plan y asumió ese riesgo.

La Audiencia Provincial revocó esa Sentencia, estimando el recurso de apelación, condenando a la fundación a restituir el precio cobrado. Entendió que se trataba de una venta de cosa futura y que, al haber desaparecido retroactivamente el aprovechamiento urbanístico por la anulación del Plan, la vendedora había incumplido su obligación de entrega.

El Tribunal Supremo da la razón a la fundación: casa la sentencia de la Audiencia y confirma la del Juzgado, desestimando la demanda de la compradora.

Tribunal Supremo:

La Sala considera que cuando se otorgó la escritura pública el Plan General estaba aprobado, siendo el aprovechamiento urbanístico vendido existía y era exigible, por lo que la vendedora cumplió entonces su obligación de entrega. La posterior anulación judicial del Plan, producida años después, no convierte en inexistente lo que sí existió y fue entregado en su momento. Se trata de un hecho sobrevenido, no de una falta de entrega originaria. Según el Tribunal Supremo:

La declaración de nulidad de los planes de ordenación urbana podría tener exclusivamente alguna significación como causa sobrevenida que afectara a la distribución del riesgo contractual asumido por las partes contratantes. Pero debemos observar que la nulidad del plan no fue algo que sobrevino de manera imprevisible tras el contrato. Cuando se otorgó la escritura ya se habían interpuesto los recursos que acabaron dando lugar a la declaración de nulidad y no resulta creíble el desconocimiento de este hecho por parte de la recurrida.

Es decir, ese riesgo de anulación del planeamiento, previsible, pues los recursos contra el Plan ya estaban interpuestos cuando se firmó la escritura, corresponde asumirlo a la compradora, sociedad promotora profesional.

En el caso analizado, el Tribunal Supremo no discute que el aprovechamiento urbanístico llegó efectivamente a existir; lo que hace es situar el riesgo de su pérdida sobrevenida, ya consumada la venta, en la esfera de quien, por su condición de promotor profesional, estaba en condiciones de conocer y valorar la litigiosidad del planeamiento. La regla general en nuestro Derecho de obligaciones es que, salvo pacto en contrario, el deudor que ha cumplido no responde de los riesgos que

sobrevengan después del cumplimiento; trasladar ese riesgo a la vendedora habría exigido una cláusula expresa que lo asumiera, algo que las partes no pactaron.

Acceda al texto íntegro de la Sentencia:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/dbc6a27ea8c2586ba0a8778d75e36f0d/20260803>

Departamento de Derecho Civil y Mercantil

Javier Condomines Concellón - jcondomines@ortega-condomines.com

Jorge Sánchez Rodríguez - jsanchez@ortega-condomines.com

Luigi Chicco - lchicco@ortega-condomines.com

A large, dark, stylized 'OC' logo is positioned in the background on the left side of the page. It is composed of two overlapping circles, with the 'O' and 'C' formed by the negative space and the dark fill of the circles.

OC ORTEGA
CONDOMINES