

InDret

*La transmisión de la propiedad según
la Ley 23/2001, de cesión de finca o de edificabilidad
a cambio de construcción futura*

Albert Ruda González

**Observatori de Dret Privat Europeu i Comparat
Universitat de Girona**

Working Paper de Dret Català núm.: 9

Barcelona, enero de 2004

www.indret.com

Abstract

En este trabajo se expone críticamente la regulación de la transmisión de la propiedad de viviendas o locales a construir según la Ley 23/2001, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura. A partir de la distinción legal entre dos modalidades de contrato de cesión, se analizan las diversas interpretaciones que se han planteado al respecto del momento y la manera en que tiene lugar esta transmisión. El trabajo también cuestiona que sea necesario hablar siempre de la transmisión de la propiedad cuando de lo que se trata fundamentalmente es de proteger al cedente frente a los acreedores del cesionario. Por ello, propone adoptar un enfoque alternativo, más procesal que sustantivo, de este problema.

Sumario

- 1. Introducción**
- 2. La adquisición en la transmisión total**
 - 2.1. Momento en el que se produce**
 - 2.2. El alcance de la escritura pública en relación con la tradición**
 - 2.3. Significado de la regulación hipotecaria**
 - 2.4. Recapitulación y propuesta de reforma**
- 3. La adquisición en la transmisión parcial**
 - 3.1. Aspectos generales**
 - 3.2. Cesión de cuota del suelo**
 - 3.3. Cesión de cuota de edificabilidad**
- 4. Conclusión**
- 5. Tablas de Sentencias**
- 6. Bibliografía**

1. Introducción

Es de sobras conocido que los propietarios de bienes inmuebles edificables pueden intercambiarlos por viviendas, locales comerciales u otros elementos inmobiliarios mediante lo que se conoce como contrato de cesión de finca de edificabilidad a cambio de construcción futura. En Cataluña lo regula la Ley 23/2001, de 31 de diciembre (en adelante, LCF), única en el Estado español, que de hecho aborda la materia desde el punto de vista jurídico-civil, complementada, en lo que respecta a los aspectos registrales, por el art. 13 del Reglamento Hipotecario.

Sin lugar a dudas, uno de los aspectos más importantes de la regulación que la ley prevé es lo que se refiere a la transmisión de la propiedad de las viviendas, locales u otros elementos prometidos por la parte cesionaria como contraprestación a la cesión del suelo o edificabilidad de la parte cedente. En particular, la ley contiene dos conceptos dedicados a esta cuestión:

- a) El primero regula la llamada “Adquisición en la transmisión total”, y trata de los contratos en que la parte cedente transmite toda la finca o la edificabilidad a cambio de la construcción futura. En este caso, el art. 4 establece que:

“el lliurament dels habitatges, els locals o les altres edificacions que corresponguin a la persona cedent es fa un cop finalitzada l’obra”.

- b) El segundo se refiere a la llamada “Adquisición en la transmisión parcial”, esto es, aquella modalidad contractual en virtud de la cual la parte cedente no transmite toda la finca o edificabilidad de su titularidad, sino sólo una parte de la misma (art. 5). Como la ley establece:

“Si la cessió es fa mitjançant la transmissió d’una quota de la finca o de l’edificabilitat, en la descripció dels diferents habitatges, dels locals o de les edificacions projectats ha de constar la respectiva adjudicació a cada un dels propietaris, que s’ha de fer efectiva a mesura que l’obra es completi”.

Cómo se coordinan estos dos preceptos, cómo se deben interpretar y cual de las dos modalidades es más conveniente para las partes del contrato es lo que se estudia en los apartados siguientes.

2. La adquisición en la transmisión total

2.1. Momento en el que se produce

En la primera modalidad a que se ha hecho referencia, la parte cedente parece obligarse a cumplir su prestación en primer lugar. De esta forma, entregará la posesión de la finca de su propiedad a la otra parte o le transmitirá la edificabilidad a fin de que ésta cumpla después con sus obligaciones. A grandes rasgos, se podría decir que el funcionamiento del contrato seguirá en la mayoría de los casos el esquema del contrato de permuta, en el cual, como es bien conocido, una persona entrega una cosa para recibir otra diferente (art. 1538 CC). En el caso más sencillo, la

parte cedente entregará un solar a la otra, para que ésta edifique y le entregue a cambio una vivienda más una plaza de aparcamiento, por ejemplo.

Sin embargo, hay una diferencia importante entre ambos contratos. En la permuta, las obligaciones de las partes son de dar (véanse arts. 1538 y 1539 CC), mientras que en la cesión de finca la parte cesionaria tendría que construir antes para poder entregarle una parte de lo que hubiese construido. Esta diferencia fundamental comporta que los problemas que la cesión plantea no se puedan resolver sólo con las normas sobre prestaciones de dar propias de la permuta -y, por remisión, de la compraventa (art. 1541 CC)-, sino que sea necesario aplicar también las relativas a las prestaciones de hacer que se encuentran en el régimen legal del contrato de arrendamiento de obra (arts. 1544 y 1588 a 1600 CC). El ejemplo más claro lo constituye la responsabilidad por vicios en la construcción (arts. 1591 CC y 17 LOE).

Cómo se produce la transmisión del dominio en esta primera modalidad contractual puede parecer muy simple a primera vista. Hay un contrato -llamado de cesión- que funciona como fundamento obligatorio o título, y una entrega que constituye el modo, basado en el elemento anterior -que es la causa-, de forma que la transmisión -tanto en el caso de la finca, como en el de las viviendas- sigue la regla romana consagrada en el Código Civil español (arts. 609 y 1905 II CC), aplicable en Cataluña (art. 277 CDCC). Vista de esta forma, la norma del art. 4 LCF sería reiterativa y, por tanto, el legislador podría haber prescindido de ella. Que es necesaria la entrega sería, según entiende una opción, algo "obvio" (ZURITA, 2002, p. 240). Ahora bien, existen ciertos elementos en la Ley analizada que como mínimo permiten cuestionar que este asunto se pueda resolver de una forma tan sencilla y rápida.

Bien mirado, la LCF da a entender que la entrega tiene lugar sin más, "una vez finalizada la obra". No prevé que la parte cesionaria tenga la obligación de entregar, ni cómo lo deba hacer. De hecho, el llamado "régimen general" del contrato de cesión (art. 3) alude en su apartado número 5 a "la obligación de la persona cesionaria", sin esclarecer en qué consiste. Ni tan sólo en el "concepto" del contrato, que se pretendiese encontrar en el art. 1 -titulado precisamente así-, la ley hace referencia a una obligación de entregar, dar o transmitir, sino que utiliza el concepto más aséptico de "adjudicación". Es más, en ninguna parte dice si la entrega se debe entender como una simple puesta a disposición de la obra a la otra parte para que ésta la examine y, en su caso, la acepte, o bien tiene un carácter translativo del dominio. En lo que respecta al régimen de incumplimiento, tampoco prevé el supuesto en que el cesionario no realice la entrega o lo haga con retraso o incorrectamente, sino que simplemente habla de un incumplimiento en abstracto, impersonal (art. 6.1) y de una "no-realización de la obra" (art. 6.2). La Ley evita en todo momento el símil con la permuta y la "entrega" -sea ésta lo que fuere- aparece como un resultado que tiene lugar o "se hace" con cierto automatismo en un determinado momento.

De entrada, el hecho que la LCF se exprese de modo impersonal, en lugar de decir claramente quién ha de hacer qué, resulta criticable desde el punto de vista de la técnica legislativa. No obstante, a partir de los datos anteriores, conviene dar un paso más y preguntarse también si lo que ha querido o no la ley, o lo que resulta de su contenido, es precisamente establecer un

mecanismo diferente a la regla del título y del modo. Concretamente, conviene saber si la ley ha previsto una transmisión automática como consecuencia de la simple finalización de la obra, como parece entender una opinión (PLANA, 2003, p. 500).

La importancia práctica de esta cuestión es evidente. Es bien conocido que uno de los riesgos del contrato de cesión consiste en la debilidad de la posición jurídica de la parte cedente. En la modalidad que se está estudiando, como se ha dicho, esta parte es la primera de las dos que cumple, como presupuesto para que lo pueda hacer la otra. Así, el cedente se desprende de su propiedad y obtiene a cambio un simple derecho personal o de crédito para exigir a la otra parte lo que se ha obligado a hacer. El peligro deriva aquí principalmente del hecho de que, al haber transmitido el cedente su propiedad, los acreedores de la parte cesionaria podrán intentar ejecutar los derechos que tengan contra ella sobre el bien inmueble sobre el cual debía construir. Al tratarse de un bien de la propiedad de esta parte, estará sujeto a su responsabilidad patrimonial (art. 1911 CC) y la cedente no podrá hacer nada para evitar que los mencionados acreedores embarguen el inmueble y lo acaben ejecutando. En particular, no podrá ejercer con éxito una tercería de dominio, ya que no podrá demostrar que el bien embargado le pertenece (art. 595.1 LEC; además, cf. SSTS de 28.10.2002 [RJ 2002/9310], FD 5º, y 14.2.2002 [RJ 2002/1441], FD 1º).

Seguramente, las mismas razones tendrían que comportar que tampoco pudiese utilizar la vía de la acción reivindicatoria (art. 348 II CC). De hecho, una opinión considera que esta acción podría ayudar al cedente en los casos en que el cesionario ya haya construido sobre el solar. El argumento para defenderlo es, según se dice, que la ley no exige que el actor haya sido previamente poseedor de la cosa que reivindica para poder ejercer esta acción (FERRANDO, 2001, p. 51). Ahora bien, también se debe tener en cuenta que, por encima de todo, el actor tendrá que demostrar que es titular dominical de la cosa reivindicada. Y esto es precisamente lo que no podrá hacer, conforme a la regla del título y el modo, si el cesionario no le ha entregado las viviendas, locales u otros, que le prometió, por mucho que no haya sido poseedor (en este sentido, STS de 23.10.2000 [RJ 2000/8050] FD 3º). En definitiva, no es casual que la jurisprudencia haya entendido durante mucho tiempo a la tercería de dominio como una especie de reivindicatoria: aunque se trate de una asimilación inexacta, no deja de ser cierto que, en el fondo, ambas se basan en la titularidad del actor.

Así las cosas, generalmente se ha entendido que determinar en qué momento el cedente adquiere la propiedad de las viviendas o locales deviene crucial. Es desde esta perspectiva que la interpretación que se adopte del art. 4 resulta posiblemente más importante. Si se considera que la ley dispone que la transmisión de la parte de la obra prometida por la parte cesionaria es automática una vez acabada la misma, esto equivaldría a avanzar el momento en que la parte cedente adquiriría su propiedad y, por tanto, podría beneficiarse desde entonces de los mecanismos defensivos mencionados.

De acuerdo con lo anterior, se puede concluir de momento que la LCF en ningún momento exige –al menos de forma expresa– que el cesionario realice un acto de entrega translativo una vez

finalizada la obra. Esto significa que, interpretada al pie de la letra, la ley regularía un supuesto de transmisión de la propiedad en el que hay un contrato o título, pero que no se completa mediante la tradición, sino por efecto de la ley. Este efecto, que el art. 1 llama "adjudicación", dependería simplemente de una condición legal (*conditio iuris*) como es la finalización de la obra, que equivale a la "entrega" que "se realiza". Esta interpretación, en fin, derivaría de la necesidad de atribuir al precepto algún sentido, en lugar de entender que es simplemente repetitivo de la regla del título y del modo, y que en resumidas cuentas está de más. Obviamente, hasta qué punto el legislador ha buscado deliberadamente este resultado parece algo que es necesario dilucidar.

2.2. El alcance de la escritura pública en relación con la tradición

La tesis que se acaba de exponer adquiere un significado especial si la norma del art. 4 LCF se pone en relación con lo que algunos autores habían propuesto antes de que el Parlament lo aprobase. Como es sabido, una opinión considera que el hecho que las viviendas o locales no existan en el momento de celebrar el contrato de cesión no puede ser inconveniente para que se entiendan transmitidos en el mismo momento en que lleguen a existir, esto es, cuando el cesionario los finalice de construir. En cierta manera, es como si se entendiera que una única escritura pública equivaliese a la tradición, primero, de la cosa presente –el solar-, y segundo, de la futura –las viviendas-, bajo la condición de que ésta exista algún día. Así, esta opinión se fundamenta en que la escritura pública equivale a la tradición (arg. art. 1462 CC). Aún más, se argumenta que sería irrazonable exigir que las partes otorgasen dos escrituras "con el mismo contenido y entre los mismos contratantes para adquirir un mismo inmueble" (PLANA, 2002b, p. 2099).

La pregunta que entonces conviene hacerse es si la ley ha hecho suya esta tesis de alguna manera. El paralelismo es claro: si el cedente ya ha transmitido toda la finca o edificabilidad, se podría argumentar que el mismo acto de transmisión de la finca o edificabilidad sirve para transmitir la propiedad de las viviendas. Pero, como estos no existen de momento –o como mínimo no del todo-, deberemos esperar, como hace la ley, hasta que la obra esté acabada. Entonces, nada obstaculizará que la entrega se considere definitivamente producida (cf. art. 4 LCF). En resumen, es como si la tradición de las viviendas ya se hubiese producido desde un primer momento, pero su efecto en relación con las viviendas prometidas por el cesionario hubiese quedado condicionado o, como se suele decir, diferido (cf. MERINO, 1978, p. 356 y ZURITA, 2000, p. 1892).

Salta a la vista que este mecanismo no surge, ni mucho menos, de forma natural a partir del Derecho vigente ni, en particular, de las reglas sobre transmisión de la propiedad y, más exactamente, de la regla del título y el modo. Más bien al contrario, falta una norma jurídica que expresamente autorice a hacer una tradición condicional, razón por la cual se podría entender que falta una base legal para la misma (en este sentido, NAVARRO, 1994, p. 1048). Así, posiblemente haya que tener presente que la finca que cede el cedente y la que después le transmite el cesionario son diferenciables –aunque ciertamente relacionadas-, de manera que no se puede afirmar sin más que una misma escritura sirva para entregar ambas simultáneamente como si se tratase del mismo inmueble. En cualquier caso, las dos escrituras no tendrían el mismo

contenido, ya que la primera entregaría el derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo, mientras que la segunda debería conceder el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las viviendas o locales *más* la copropiedad de los elementos, pertenencias y servicios comunes de la propiedad horizontal (art. 3 LPH).

De hecho, si se tiene en cuenta el Derecho comparado, parece ser que los ordenamientos jurídicos en los que rige la regla del título y del modo son, por norma general, contrarios a admitir que la tradición de inmuebles se someta a condición, fundamentalmente por razones de seguridad del tráfico jurídico (RUDA, 2003a, p. 513). A diferencia de lo que sucede en otros ordenamientos más flexibles, donde la simple voluntad de las partes es suficiente para transmitir el dominio, y donde, por tanto, no hay inconveniente teórico en admitir la tradición condicional. Así, por ejemplo, es bien sabido que el art. 1472 del Código Civil italiano prevé que cuando se venda una cosa futura, la transmisión de la propiedad tendrá lugar en el mismo momento en que la cosa misma nazca. ¿Es éste el camino que ha seguido la Ley catalana?

2.3. Significado de la regulación hipotecaria

Hay un elemento adicional que contribuye a enturbiar la cuestión que se está examinando. Se trata del antiguo art. 13 I del Reglamento Hipotecario. Como es bien sabido, éste preveía, antes de que el Tribunal Supremo lo anulase, que

“En las cesiones de suelo por obra futura, en las que se estipule que la contraprestación a la cesión consiste en la transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir, que aparezcan descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y con fijación de la cuota que les corresponderá en los elementos comunes, al practicarse la inscripción se hará constar la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario, siempre que se fije un plazo para realizar la edificación, que no podrá exceder de diez años”.

La STS, Sala 3^a, de 31.1.2001 [RJ 2001/1083] entendió que esta norma alteraba la regla de transmisión de la propiedad conforme al criterio del título y del modo. Parecidamente, los autores leen el precepto en clave transmisiva, como si hubiese previsto que la propiedad de una cosa futura –las viviendas o locales del edificio a construir– se transmitiese en el mismo acto de cesión del suelo (ZURITA, 2000, p. 1900 y 2002, p. 228; LÓPEZ, 2000, 959); o, dicho de otra forma, que “el aportante del solar adquiriría de inmediato la propiedad de los pisos [que] aún no habían cobrado existencia” (NÚÑEZ, 2002, p. 40, 41 y 43), o como si la norma atribuyese “existencia actual a una cosa futura (los pisos del edificio ni tan sólo comenzado)” (BADOSA/DEL POZO, 2002, p. 23), o hubiese aceptado la constitución de derechos reales sobre cosas futuras (FERRANDO, 2001, p. 44).

Ciertamente, el precepto en cuestión comenzaba hablando de una cesión en la que se había estipulado que la contraprestación de la cesión de la finca fuese la transmisión actual. Ahora bien, una cosa es lo que las partes estipulen, y otra muy distinta los efectos que ello pueda producir. Una cosa es la voluntad de las partes, y otra lo que el art. 13 I RH decía que se debía de hacer frente a esta voluntad. Entonces, ¿cómo puede decirse que se transmite algo que no existe ni que sea seguro que llegue a existir jamás? En realidad:

a) Parece claro que el art. 13 I RH partía de un supuesto de hecho en que las partes de un contrato querían un imposible. Como los dos amigos de la fábula que querían vender la piel del oso antes de haberlo cazado, las partes de la cesión quieren transmitir la propiedad de las viviendas o locales antes de que estén contruidos. El imposible consiste en que el cedente transmita su suelo y el cesionario, a cambio y en el mismo acto, viviendas o locales “a construir”. Parecidamente, en algunos casos las partes se expresan impropiamente y afirman que el cedente “se reserva” la propiedad de las viviendas o locales futuros. Éstos, sin embargo, no existen como tal y, por tanto, no se pueden transmitir ni propiamente se puede hablar de una reserva de dominio. El fundamento de todo esto es el principio conforme al cual ninguno puede dar lo que no tiene (*nemo dat quod non habet*).

b) Como es bien sabido, un contrato en el que se pacta algo imposible es nulo por imposibilidad de su objeto (art. 1271 CC). En cambio, el art. 13 I RH salvaba esta nulidad y atribuía al mismo un determinado efecto. En teoría, éste podría haber sido convertir el contrato en una especie de permuta, en la que el cedente entregase primero, en lugar de transmitir la propiedad del suelo, y el cesionario construyese para realizar la entrega posterior. No obstante, el Reglamento Hipotecario prefirió prever una solución en que sobre la porción de suelo cedido se constituye una “comunidad especial”. Así, en ningún momento el art. 13 I RH afirmaba que la transmisión actual fuese posible (RUDA, 2001, p. 1542). El carácter especial de la comunidad radicaría en lo que disponía el siguiente párrafo del mismo precepto, también anulado:

“Salvo que en el título de cesión se pacte otra cosa, el cesionario podrá por sí solo otorgar las escrituras correspondientes de obra nueva y propiedad horizontal, siempre que coincida exactamente la descripción que se haga en ellas de los elementos independientes a que se refiere el párrafo anterior. La inscripción de la propiedad horizontal determinará que tales elementos queden inscritos a favor del cedente, sin necesidad de formalizar un acta notarial de entrega”.

c) Finalmente, que el art. 13 I RH no preveía la transmisión actual de una cosa futura queda claro a la luz del párrafo III del mismo precepto:

“Salvo pacto en contrario, el cesionario no podrá enajenar ni gravar, sin consentimiento del cedente, los elementos independientes que constituyen la contraprestación”.

Seguramente, el precepto no tendría sentido si el cedente ya fuese propietario de las viviendas o locales, como parece entender la mencionada opinión. Entonces, ¿no sería necesario prohibir al cesionario que enajenase o gravase bienes que no le pertenecían!

En conclusión, el art. 13 I RH no establecía que las cosas futuras se transmitiesen actualmente. Ni tan sólo preveía que existiesen, ya que, propiamente, entonces habrían dejado de ser futuras –una cosa futura existente es una *contradictio in terminis*. Lo único que preveía era que sobre el suelo cedido se construyese una comunidad, el funcionamiento de la cual se regulaba en los párrafos posteriores también anulados. Así, por ejemplo, el cedente no hubiese podido transmitir la vivienda futura, pues ésta sería inexistente y, por tanto, no susceptible de entrega. Este aspecto de

la comunidad es importante, no sólo por lo que después se verá, sino porque constituye una importante diferencia respecto del supuesto de la modalidad contractual regulada por el art. 4 LCF. En ella, la Ley no prevé que se constituya una comunidad entre las partes, como sí hace en relación con la modalidad del art. 5 analizada más abajo. Además, el abandono del criterio del título y el modo parece una innovación suficientemente importante, que de bien seguro el legislador hubiese justificado de una forma clara si realmente hubiese tenido la intención de introducirla, cuando no hizo ninguna referencia al respecto en el Preámbulo de la Ley. Más bien todo lo contrario, pues afirmó que:

“cal estipular en el contracte de cessió les característiques de l'obra, les condicions de realització, i el començament i el termini d'acabament de les obres, de conformitat amb la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge, que exigeix l'establiment de terminis d'acabament i lliurament dels habitatges acabats que en el moment de la venda estan en projecte o en construcció”.

A esto hay que añadir una interpretación sistemática, conforme a la cual el hecho de que la Ley se exprese de forma impersonal (“la entrega se realiza”) no quiere decir que no la deba hacer el cesionario. En este sentido, resulta significativo que el mismo art. 4 LCF afirme que “la cesión se realiza”, siendo absolutamente claro que realmente son las partes las que “la realizan”. Por otra parte, la parte final del precepto sólo indica el momento en que se debe producir la transmisión, “una vez finalizada la obra”, pero verdaderamente no establece cómo ha de tener lugar. Desde este punto de vista, los materiales prelegislativos muestran que el legislador quería evitar ficciones inadmisibles y entendía la modalidad contractual del actual art. 2.1.a) LCF como una especie de permuta en la que ambas partes se obligan a dar (cf. art. 1538 CC). El Proyecto de Ley resulta aquí de gran utilidad para la interpretación, en tanto que preveía expresamente que “la adquisición de los pisos, locales u otras edificaciones tiene lugar mediante su adjudicación o entrega” (art. 4; BOPC nº 175, de 23.4.2001, p. 28).

En fin, no debe extrañar que la mayoría de intérpretes den por hecho que la Ley requiere que el cesionario entregue las viviendas o locales para que se transmita la propiedad (BADOSA/DEL POZO, 2002, p. 14; RUDA, 2003b, p. 14). Además, ésta es posiblemente la línea que se debe seguir, si se tiene en cuenta, por un lado, la inseguridad que podría producir hacer depender la adquisición del hecho que el cesionario acabe la obra, y por otro, como esto acercaría peligrosamente nuestro sistema translativo a los sistemas de transmisión puramente consensual como el francés o el italiano, actualmente en franco retroceso e inferiores desde muchos puntos de vista a la regla del título y del modo (por todos, véase DROBNIG, 1998, p. 504).

2.4. Recapitulación y propuesta de reforma

Sin duda, parte de los problemas interpretativos planteados con ocasión del art. 13 I RH primero, y del art. 4 LCF después, se deben a la falta de una regulación más detallada de la transmisión de la propiedad inmobiliaria y, en particular, de la tradición. El tráfico inmobiliario actual no se puede comparar con el que existía en el momento en que se aprobó el Código Civil español. Así, su art. 1462 II posiblemente sea insuficiente ante las modalidades de compraventa, permuta y

otras cesiones de bienes inmuebles futuros que son el pan nuestro de cada día de la moderna contratación inmobiliaria.

En particular, este precepto no aclara si la equivalencia de la escritura pública a la tradición se produce siempre, incluso cuando la cosa es futura, o sólo si ésta ya existe; y, en el caso de que la equivalencia siempre tuviese lugar, si la tradición se produce de forma diferida en el tiempo, en el mismo momento en que las partes otorgan la escritura pública, cuando la cosa llega a existir o en algún otro momento posterior. Visto desde otra óptica, no queda claro si la eficacia de la escritura pública como tradición queda desvirtuada o excluida sólo cuando las partes lo pacten expresamente o difieran la entrega (así, GARCÍA GARCÍA, 1999, p. 484), o bien, también cuando la cosa es futura y, por tanto, tampoco se podría haber realizado una entrega manual (así, RUDA, 2002b, p. 113). Además, tampoco queda clara la relación existente entre el hecho de que la vivienda futura conste en el Registro de la Propiedad a partir del momento en que la propiedad horizontal acceda mediante la inscripción correspondiente (art. 8.4 LH), y su transmisibilidad. Mientras unos entienden que la mera constancia hace posible una transmisión conforme al Registro, de manera que la constancia registral suple la imposibilidad de poseer la cosa que no existe físicamente (LÓPEZ, 1997, p. 50; PÉREZ, 2000, p. 45), otros entienden que el hecho de que la finca conste en el Registro no significa que al mismo tiempo sea transmisible (por todos, MIQUEL, 1998, p. 53).

La segunda fuente de problemas es posiblemente la concepción unitaria de la transmisión de la propiedad imperante en la doctrina y jurisprudencia. Conforme a esta concepción, la transmisión constituye un fenómeno monolítico, de forma que todos los efectos que la adquisición comporta se producen al unísono. El debate se lleva, así, del plano jurídico-obligacional al jurídico-real, es decir, se pierde de vista que propiamente lo que hace falta es proteger el derecho del cedente frente al incumplimiento de la otra parte o al riesgo de que éste se produzca. Con la agravante de que, en el plano jurídico-real, la regulación legal es tan escasa que tanto puede servir para fundamentar una tesis, como para contradecirla y defender la contraria.

Por este motivo parece necesario buscar otro enfoque a esta cuestión. Posiblemente, éste consista en separar los diversos problemas materiales que la transmisión de la propiedad pretende resolver (véase HITCHCOCK/STEIN, 1999, p. 17; HØSTAD, 2000, p. 413). De hecho, el momento en que se transmite la propiedad en sí debería ser absolutamente irrelevante: en el conflicto de intereses que surge en el supuesto objeto de estudio, lo verdaderamente importante es saber a partir de qué momento el cedente estará protegido frente a los acreedores del vendedor. Así, entre nosotros se acostumbra a entender que para reforzar la protección del cedente es necesario “hacerle” propietario. La forma más socorrida para conseguirlo es, como se ha visto, intentar avanzar sea como sea el momento en que se completa el *iter* de la transmisión y en que el mencionado cedente adquiere la propiedad. Por esto, los autores recurren a argumentos tan diversos como problemáticos, como fingir una propiedad actual sobre cosa inexistente (PLANA, 2002b, p. 2098) o entender que el cedente adquiere las viviendas o locales a construir en el momento actual, cuando se concluye el contrato y se eleva a escritura pública, aunque su construcción se finalice después (cf. CARRASCO/ CORDERO/GONZÁLEZ, 2000, p. 207).

En realidad, parece dudoso que ésta sea exactamente la voluntad de las partes en la mayoría de casos de cesión. De hecho, no hace falta afirmar que el cedente es propietario si lo que se quiere es simplemente que pueda participar en el otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal, ya que la conclusión del contrato de cesión se puede asimilar a la expresión “inicio de las ventas” que el art. 5 LPH utiliza para determinar el momento a partir del cual el único propietario –aquí, el cesionario– pierde la legitimación para actuar unilateralmente (véase ECHEVERRÍA, 2002, p. 122). Por tanto, no parece necesario ni que el cedente se reserve un derecho de vuelo o un derecho de propiedad ni que las partes pacten expresamente que pueda participar en el mencionado otorgamiento (cf. otra opinión en CARRASCO/ CORDERO/ GONZÁLEZ, 2000, p. 208). En definitiva, conforme a lo que se ha dicho, lo que parece que realmente se debe perseguir no es avanzar la adquisición del cedente a toda costa, sino protegerlo frente a determinados riesgos que amenazan la correcta ejecución del contrato y, marcadamente, frente al embargo por deudas del cesionario.

La pregunta que debe formularse es, entonces, la siguiente: ¿se puede inmunizar el cedente frente al embargo de la finca cedida por deudas del cesionario sin tener que admitir al mismo tiempo que es propietario de una cosa que en puridad no existe? ¿Es la ficción de una propiedad actual sobre una cosa futura el único mecanismo que realmente permite proteger el cedente frente a terceros? ¿Hace falta, en fin, que el legislador introduzca la posibilidad de configurar como propiedad inmobiliaria la que recae sobre el espacio aéreo o “de proyección vertical del suelo”? (cf. MEZQUITA, 2001, p. 167) La respuesta posiblemente la dé el art. 595 II LEC, que legitima para interponer la tercería de dominio a

quienes sean titulares de derechos que, por disposición legal expresa, puedan oponerse al embargo o a la realización forzosa de uno o varios bienes embargados como pertenecientes al ejecutado.

El interés de esta norma estriba en el hecho de que amplía la legitimación de la tercería mucho más allá de lo que lo hacía la legislación anterior (cf. art. 1532 LEC de 1881). Ya no es necesario ser propietario para solicitar que se alce el embargo: es suficiente con ser titular de un derecho diferente si la ley lo prevé expresamente. La tercería ya no es, estrictamente hablando, sólo “de dominio”, sino que incluirá otros derechos previstos legalmente. Así, la ley quiere evitar que se discuta sobre si un derecho de crédito o de otra naturaleza es o no suficiente para solicitar que se alce el embargo, o si hay un derecho impeditivo en abstracto del embargo. Asimismo, conviene aclarar que el art. 595.2 LEC no resuelve definitivamente la cuestión sino que se remite a futuras decisiones del legislador sobre la configuración de los derechos que pueden hacerse valer por la vía de la tercería de dominio. En fin, se puede concluir que, *de lege lata*, para ejercer la tercería ya no hace falta ser propietario, pero que no es legítimo derivar conceptualmente esta consecuencia de una construcción puramente teórica o dogmática de la “tercería de dominio”, sino que es el legislador el que debe prever quién más la puede interponer (así, RUDA, 2002a, p. 278-279; por tanto, no es exacto afirmar que este autor «defiende justamente lo contrario», como pretende hacer creer PLANA, 2002a, p. 222 nota 31).

A primera vista se podría pensar que esta posibilidad *de lege ferenda* está vetada al legislador catalán, dada la naturaleza procesal de la cuestión sobre la cual debería, eventualmente, legislar (art. 149.1.6ª CE). Sin embargo, es bien sabido que la Constitución reconoce la competencia exclusiva del Estado español “sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas”. Esta norma –corolario lógico del reconocimiento constitucional de la competencia legislativa autonómica en materias de Derecho sustantivo- encuentra su reflejo en el art. 9.3 EAC, conforme al cual la Generalitat de Catalunya tiene competencia exclusiva sobre «[n]ormes processals (...) que es derivin de les particularitats del dret substantiu de Catalunya». De aquí que el legislador autonómico pueda, por ejemplo, regular los derechos sustantivos y los intereses materiales susceptibles de tutela jurisdiccional, incluyendo aspectos como la protección de los acreedores en los procesos concursales (véase, por todos, CARRERAS, 1988, p. 427-428), o incluso crear procedimientos nuevos para figuras catalanas desconocidas para la legislación española (véase PUIG FERRIOL, 1991, p. 64). No se entiende por qué el legislador catalán puede hacer todo esto y no, en cambio, atribuir también al derecho del cedente la potestad de exigir que se alce el embargo como medida de protección de su derecho de crédito –siendo así que el presente conflicto de intereses es análogo al que se plantea, precisamente, en las situaciones de concurso de acreedores.

En fin, mientras el legislador catalán no explore esta vía, los contratantes –especialmente en interés del cedente- harán bien en acogerse a alguna otra modalidad contractual seguramente más protectora que la que se acaba de estudiar. Se entienda o no que el art. 4 LCF requiere un acto de tradición de las viviendas o locales, el cedente quedará igualmente desprotegido frente a los embargos trabados por los acreedores de la otra parte antes de que ésta le transmita la propiedad de lo que le prometió –u opere, si se prefiere, el efecto automático descrito anteriormente, una vez acabada la obra. Conviene, entonces, estudiar la otra modalidad contractual que la misma Ley regula.

3. La adquisición en la transmisión parcial

3.1. Aspectos generales

Como hemos visto, existe una segunda modalidad contractual de cesión en la que el propietario de la finca o titular de una edificabilidad no la cede totalmente sino sólo de forma parcial. No se trata de una originalidad del legislador catalán, ya que esta modalidad de origen romano ya se podía encontrar tanto en la legislación civil francesa (art. 222-2 *Code de la construction et de l'habitation*) como en nuestra jurisprudencia (entre otras, [STSJC de 5.2.1990](#)).

Así, en relación con esta modalidad se pueden distinguir dos cuestiones:

- a) Por un lado, la transmisión parcial de la finca o edificabilidad. Éste es un aspecto que la LCF no regula de forma expresa. Sólo prevé que las partes determinen la proporción que se transmite, y la constitución de una “situación de comunidad” (art. 2.1.b));
- b) Por otro, hay una transmisión de viviendas o locales prometidos por el cesionario. En relación con este aspecto, la Ley establece, como se ha dicho, que:

“en la descripció dels diferents habitatges, dels locals o de les edificacions projectats ha de constar la respectiva adjudicació a cada un dels propietaris, que s’ha de fer efectiva a mesura que l’obra es completi (art. 5)”.

Como se puede ver, el precepto incurre en el mismo defecto que el art. 4 LCF desde el punto de vista de la técnica legislativa, esto es, se expresa de forma impersonal. Nuevamente, establece que la adjudicación “se realiza”, como si se tratase de algo automático, sin que intervenga alguna persona. Para confirmar que esto es así, hace falta distinguir dos aspectos diferentes que el precepto yuxtapone:

- a) Uno hace referencia al contenido que el contrato de cesión debe contener. Según la primera parte del precepto, el contrato debe describir las diferentes viviendas, locales, u otras edificaciones proyectadas. Hay que considerar que se trata de algo que ya exigía el art. 1 de la misma Ley, al requerir que se determinen las viviendas, los locales o el resto de edificaciones con indicación de cada uno de los adjudicatarios. Por tanto, ésta es una exigencia que la Ley aplica a ambas modalidades contractuales, y no sólo a la del art. 5;
- b) El segundo es el que se refiere estrictamente a la transmisión de la propiedad de la obra. La Ley ya no habla de entrega, como en el art. 4, sino de adjudicación, y ésta no tiene lugar en el momento en que el cesionario acabe la obra, sino “a medida que (...) se complete”.

No obstante, no parece claro qué significado tiene el art. 5 cuando dice que “la adjudicación se debe hacer efectiva”, especialmente si se tiene en cuenta que sobre la finca o edificabilidad se constituye, como se ha visto, “una situación de comunidad” (art. 2 LCF). Al respecto parece conveniente distinguir dos situaciones posibles.

3.2. Cesión de cuota del suelo

La primera es el supuesto típico en que las partes han acordado la cesión de una parte indivisa del suelo y además han constituido la propiedad horizontal sobre la finca cedida (art. 1 LCF). Aquí, mientras el cesionario edifica se produce la situación que acostumbra a llamarse “prehorizontalidad” (RUDA, 2003b, p. 23). En ella ya existe un título de constitución de la propiedad horizontal y una pluralidad de propietarios, pero el edificio aún no está acabado. Por esto, las viviendas o locales no existen del todo y el régimen de propiedad horizontal no se puede aplicar plenamente. En particular, la falta de habitabilidad de las viviendas o locales impedirá que se apliquen las normas de la Ley de Propiedad Horizontal que presuponen que éstos existen (BERCOVITZ, 2002, p. 29). En consecuencia, las partes no podrán ejercer la acción de división (art. 4 LPH), pues frustraría el objetivo que el contrato persigue.

En lo que respecta a la transmisión de la propiedad, el hecho de que haya una comunidad entre las partes hace difícil que se pueda hablar de una adquisición derivativa, a diferencia de lo que sucede con la modalidad del art. 4 LCF. Más bien, tal y como dice el art. 5, el cedente deviene propietario de la obra a medida que se complete, lo que se puede interpretar como que adquirirá las viviendas o locales cuando su cuota o proporción de la obra esté finalizada. Ciertamente, la Ley no dice cómo hace falta determinarlo, pero no por este motivo debemos concluir sin más que la Ley es inconstitucional (cf. ZURITA, 2002, p. 241 y 249). El mecanismo descrito resulta de una interpretación de la Ley que tenga en cuenta los materiales prelegislativos y, en especial, el Proyecto de Ley. Éste dejaba clara la idea de que esta modalidad contractual no requiere un acto de entrega que equivalga a la tradición para que el cedente adquiera las viviendas o locales que la otra parte le ha prometido (BARRAL, 2001, p. 149). Es suficiente que se produzca una especificación de su cuota en los mismos, conforme a lo que las partes hayan acordado. Por esta razón es tan importante que las partes indiquen en el contrato, desde el principio, qué es lo que corresponderá a cada una (art. 1 LCF). Aunque parezca una exigencia de un formalismo riguroso –sobre todo a la vista de ciertas prácticas contractuales consistentes en determinar el objeto del contrato con bastante flexibilidad–, en el fondo protege a la parte cedente, al avanzar su adquisición. Así, se irá produciendo por accesión, progresivamente, haciendo innecesario un acto adicional de reparto, liquidación de la comunidad o concreción de las respectivas cuotas sobre viviendas o locales determinados. Esto permitirá que el cedente pueda proteger su derecho frente a terceros no sólo mediante la llamada tercería de dominio registral del art. 38.3 LH (como bien apuntan BADOSA/DEL POZO, 2002, p. 15) sino también mediante la tercería de dominio sobre lo que en cada momento sea objeto de su derecho de propiedad (art. 595.1 LEC): siempre, sobre una cuota del solar, y sobre viviendas o locales a medida que el cesionario los haya finalizado.

3.3. Cesión de cuota de edificabilidad

El mecanismo adquisitivo que acabamos de describir posiblemente recuerde al que en su momento estableció el actualmente anulado art. 13 II RH *in fine*. También en aquel supuesto existía una comunidad, llamada “especial” (art. 13 I RH), entre las partes, y no se requería un acto adicional de tradición de viviendas o locales, sino que el cedente los adquiría paulatinamente. No obstante, existe una diferencia primordial entre ambos supuestos: el art. 13 RH pensaba fundamentalmente en cesiones de suelo, no en cesiones de edificabilidad (cf. art. 1 LCF).

Por esto, debemos plantearnos también cómo se produce la transmisión de la propiedad en aquellos casos en los que el cedente no transmite el suelo, sino lo que la Ley llama “edificabilidad”. A pesar de que no define este término, se podría entender que se refiere a los supuestos de cesión de derechos de superficie o vuelo, pues ambos permitirían conseguir un resultado prácticamente idéntico a la cesión de la propiedad de suelo a cambio de viviendas o locales a construir (cf. BARRAL, 2001, p. 143; sobre ellos, RUDA, 2002a, p. 37-45). Desde este punto de vista, es cierto que estos derechos no siempre comportan que nazca una comunidad sobre el suelo (art. 2.1.b *in fine* LCF) al mismo tiempo que el cedente los cede. Asimismo, conviene recordar que la Ley parte de la premisa de que las partes han constituido la propiedad horizontal (art. 1 LCF). Es posiblemente aquí donde se plantee la duda, ya que si bien parece perfectamente

posible constituir un derecho de vuelo en un edificio en propiedad horizontal, no está tan claro que lo mismo se pueda hacer con un derecho de superficie. Así:

- a) Si el cedente ha transmitido un derecho de vuelo a la otra parte, sin que las dos partes hayan constituido la propiedad horizontal del edificio que se pretende construir, se debería esperar a que otorgasen la declaración de obra nueva y división horizontal, para transformar la propiedad inicial sobre el solar en una cuota de copropiedad sobre un nuevo elemento común (CARRASCO/ CORDERO/GONZÁLEZ, 2000, p. 206). Si, en cambio, han constituido la propiedad horizontal tal y como la Ley prevé (art. 1 LCF), el trámite anterior será posiblemente innecesario, ya que la adquisición se producirá “a medida que la obra se complete” y no habrá existido nunca una comunidad romana (art. 392 CC) que se deba transformar en propiedad horizontal.
- b) Si el cedente ha constituido a favor del cesionario un derecho de superficie sobre una parte de la finca (v.gr. [STSJC 26.7.1995](#), FD 2º), difícilmente podrá tener lugar la modalidad regulada en el art. 5 LCF, por tres razones: (i) el derecho de superficie mantiene una separación entre la propiedad de lo que se construye y la del suelo en el cual se efectúa la construcción (art. 1 de la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente), de tal forma que no podrá existir comunidad tal y como establece el art. 2.1 LCF ni se producirá una adquisición por accesión; (ii) la Ley no prevé que se pueda constituir un derecho de superficie sobre sólo una parte de la finca –lo que es presupuesto para que opere el mecanismo adquisitivo del art. 5 LCF; y (iii) el derecho de superficie posiblemente no encaje del todo con la exigencia legal de que las partes constituyan la propiedad horizontal, pues si bien en la primera la separación entre suelo y construcción es absoluta, en la segunda no lo es (por todos, véase ROCA SASTRE, 1997, p. 496; cf. *de lege ferenda* MEZQUITA, 2001, p. 175).

4. Conclusión

Por un lado, se ha criticado que la LCF afronte los problemas prácticos del contrato regulado con falta de valentía, dejando cuestiones sin resolver (ZURITA, 2002, p. 250). No obstante, es posible que no exista una regulación perfecta y lo que conviene preguntarse es si la Ley permite conseguir el objeto que se propone, que es, fundamentalmente, proteger al cedente. Para hacerlo, no hay duda de que la transmisión de la propiedad de las viviendas o de los locales prometidos por el cesionario juega un papel crucial.

Como se ha visto, la Ley distingue dos formas de transmisión, según la modalidad contractual elegida por las partes. Si el cedente ha transmitido toda la “finca o edificabilidad” (art. 2.1.a)), la transmisión de las viviendas o locales tendrá lugar “una vez finalizada la obra” (art. 4). En cambio, si sólo cedió una cuota o parte (art. 2.1.b)), la “adjudicación” se producirá “a medida que la obra se complete” (art. 5).

Paradójicamente, la LCF no regula de forma expresa de qué forma concreta se produce la transmisión de las viviendas o locales en uno u otro supuesto. Así, en la primera modalidad mencionada no queda claro si es preciso que el cesionario realice un acto adicional de entrega de las viviendas o locales, una vez construidos, o bien, si éstos se entienden transmitidos automáticamente por el simple hecho de que haya finalizado su construcción. Dado que la literatura jurídica anterior a la Ley conocía interpretaciones en uno y otro sentido, aparte de la postura más o menos oscilante de la jurisprudencia, posiblemente hubiese sido conveniente que el legislador hubiese adoptado un criterio más claro. Éste es, sin lugar a duda, el criterio del título y del modo. Ahora bien, hay que subrayar que la protección del cedente no tiene por qué pasar necesariamente por la vía de regular la transmisión de la propiedad en uno u otro sentido. *De lege ferenda*, sería posiblemente conveniente seguir la vía que actualmente plantea el art. 595.2 LEC, para lo que el legislador catalán tiene competencia suficiente.

En lo que respecta a la segunda modalidad contractual mencionada, la LCF no prevé cómo se transmite la propiedad. Asimismo, parece que se puede entender que se realiza por accesión, si se relaciona el inciso “a medida que se complete” con la existencia de una “comunidad” según el art. 2.1.b). Aquí, las dudas derivan de que la Ley no define claramente su ámbito objetivo de aplicación, pues en ningún lugar especifica qué entiende por “edificabilidad”. Así, mientras es posible que las cesiones del derecho de vuelo sobre parte de la finca se ajusten a la Ley, es menos obvio que el mecanismo adquisitivo del art. 5 pueda operar en caso de que se pretenda ceder el derecho de superficie sobre parte de una finca, debido a que la Ley vigente no prevé cómo se debería coordinar la superficie con la propiedad horizontal. En cualquier caso, el mecanismo adquisitivo previsto en este precepto puede proporcionar al cedente una protección más intensa que la que le otorga la modalidad de cesión total, porque, al tiempo que evita que se desprenda de toda su finca, le asegura que adquirirá la obra de una forma ágil, sin tradición del cesionario. Es éste, seguramente, uno de los mayores aciertos de la LCF. No debe sorprender, así, que a pesar de las deficiencias que pueda tener –como toda obra humana–, haya sido considerada vanguardista y un posible modelo de regulación a seguir fuera de Cataluña (véase DOMÍNGUEZ, 2003, p. 329).

5. Tablas de Sentencias

Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña

Sala y fecha	Repertorio	Magistrado ponente	Partes
1ª, 5.2.1990	Ar. 5274	Jesús Corbal Fernández	José Luis P. B. c. Francisco de M. M. y otros
1ª, 26.7.1995	Ar. 8178	Luís Mª Díaz Valcárcel	José P. A. y Montserrat R. R. c. Josefa N. F.

Sentencias del Tribunal Supremo

Sala y fecha	Repertorio	Magistrado ponente	Partes
1ª, 23.10.2000	Ar. 8050	José Almagro Nosete	Francisco D. H. c. Francisco G. G. y otros
3ª, 31.1.2001	Ar. 1083	Jesús Ernesto Peces Morate	<i>Asociación Foro Notarial y Libre Asociación de Notarios «Joaquín Costa» c. Administración General del Estado y Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España</i>
1ª, 14.2.2002	Ar. 1441	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta	Luis D. R. c. José T. G. y Alfonso O. L.
1ª, 28.10.2002	Ar. 9310	Francisco Marín Castán	<i>Maisi, SA, c. Banco Santander, SA</i>

6. Bibliografía

Christian von BAR, *Sachenrecht in Europa*, I, Rasch, Osnabrück, 1999 (en especial, el trabajo de Tanya-Caroline HITCHCOCK / Malene STEIN POULSEN, «Dänemark»).

Immaculada BARRAL, «La modalitat de cessió de quota a canvi de construcció futura», *La Notaria* 9-10, 2001, p. 141-150.

Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Dir.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 2ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2002.

Jorge CARRERAS LLANSANA, «Normes processals i de procediment administratiu», en INSTITUT D'ESTUDIS AUTONÒMICS, *Comentaris sobre l'Estatut d'Autonomia de Catalunya*, IEA, Barcelona, 1988, p. 421-429.

Andrés DOMÍNGUEZ LUELMO, «El contrato de cesión de suelo por obra» (Nota bibliográfica), *RJNot* 2003, nº 45, p. 327-332.

Ulrich DROBNIG, «Transfer of Property», en Arthur HARTKAMP / Martijn HESSELINK / Ewoud HONDIUS/ Carla JOUSTRA / Edgar DU PERRON (Eds.), *Towards a European Civil Code*, 2nd, Ars Aequi Libri - Kluwer Law International, Nijmegen - The Hague/Boston/London, 1998, p. 495-510.

Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS, «Artículo 5», en Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Dir.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 2ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2002, p. 111-139.

Esperanza FERRANDO NICOLAU, «La cosa futura como objeto del derecho real», *Revista General de Derecho* 2001, nº 676-677, 37-65.

José Manuel GARCÍA GARCÍA, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales VII-3*, Edersa, Madrid, 1999.

Torgny HØSTAD, «Property Rights Regarding Movables», en Michael BOGDAN (Ed.), *Swedish Law in the new Millennium*, Norstedts Juridik, Stockholm, 2000, p. 411-427.

Ana LÓPEZ FRÍAS, «La permuta de solar por pisos en el nuevo artículo 13 del Reglamento Hipotecario», en Ramón HERRERA CAMPOS (Ed.), *Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada*, Universidad de Almería, Almería, 2000, p. 957-964.

— «La transmisión de la propiedad en la permuta de solar por pisos», J.M. Bosch, Barcelona, 1997.

José Luis MEZQUITA DEL CACHO, «Els drets de superfície: sobreelevació i subedificació davant el Codi patrimonial de Catalunya en elaboració», *La Notaria* 9-10, 2001, p. 165-182.

José María MIQUEL GONZÁLEZ, «El registro inmobiliario y la adquisición de la propiedad», *RDPat* 1998, p. 45-61.

Miguel NAVARRO CASTRO, «Comentario a la Sentencia de 18 de mayo de 1994», *CCJC* 36, 1994, nº 968, 1043-1050.

M^a Carmen NÚÑEZ MUÑIZ, *La aportación de solar*, Montecorvo, Madrid, 2002.

Emilio PÉREZ PÉREZ, *Manual de Derecho de la propiedad horizontal y su inscripción registral*, Universidad Católica San Antonio de Murcia, Murcia, 2000.

M^a Carmen PLANA ARNALDOS, *Cesión de solar a cambio de obra futura*, Marcial Pons, CERC, Madrid, 2002 [cit. como PLANA, 2002a].

— «La transmisión del dominio en los contratos con objeto futuro: el modelo francés y la ley catalana de cesión de solar a cambio de construcción futura», en Santiago ESPIAU ESPIAU / Antoni VAQUER ALOY (ed.), *Bases de un derecho contractual europeo/Bases of a European Contract Law*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, p. 487-501.

— «Transmisión del dominio en los contratos de cesión de solar a cambio de obra futura», *RCDI* 674, 2002, 2079-2124 [cit. como PLANA, 2002b].

Lluís PUIG FERRIOL, «Concepto de Derecho civil propio de Catalunya. Competencias legislativas de la Comunidad Autónoma en materia de Derecho civil, así como sobre normas procesales conexas con instituciones de Derecho civil catalán», en CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, *Autonomía y Justicia en Cataluña*, CGPJ, Madrid, 1991, p. 55-64.

Ramón M^a ROCA SASTRE /Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho hipotecario*, V, 8^a ed., Bosch, Barcelona, 1997.

Albert RUDA GONZÁLEZ, «El contrato de cesión de suelo por obra tras la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3^a) de 31 de enero de 2001», *Diario La Ley* 2001-6, p. 1536-1543.

– *El contrato de cesión de suelo por obra*, Tirant lo Blanch, València, 2002 [cit. como RUDA, 2002a].

– «Transmisión del dominio en la cesión de suelo por obra. A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo español (Sala 1^a) de 26.2.2001», *Revista Jurídica del Perú* 2002, n^o 40, p. 99-126 [cit. como RUDA, 2002b].

– «Tradición condicional. Reflexiones sobre la supuesta necesidad de trasplantar reglas jurídicas extranjeras en materia de transmisión de la propiedad de cosas futuras», en Santiago ESPIAU ESPIAU / Antoni VAQUER ALOY (ed.), *Bases de un derecho contractual europeo/Bases of a European Contract Law*, Tirant lo Blanch, València, 2003, p. 503-520 [cit. como RUDA, 2003a].

– «Contracte de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura. Aproximació a la seva regulació a la Llei 23/2001», *Revista Jurídica de Catalunya* 2003-I, p. 9-38 [cit. como RUDA, 2003b].

Isabel ZURITA MARTÍN, «Protección jurídica del aportante de solar: su nueva proyección», a Ramón HERRERA CAMPOS (Ed.), *Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada*, Universidad de Almería, Almería, 2000, p. 1887-1907.

– «Reflexiones en torno a la Ley 23/2001, de 31 de diciembre, del Parlamento de Catalunya, sobre cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura», *Revista Jurídica del Notariado* 2002, 217-250.