

InDret

*La transmissió de la propietat segons
la Llei 23/2001, de cessió de finca o d'edificabilitat
a canvi de construcció futura*

Albert Ruda González
Observatori de Dret Privat Europeu i Comparat
Universitat de Girona

Working Paper de Dret Català núm.: 9
Barcelona, gener de 2004

www.indret.com

Abstract

En aquest treball s'exposa críticament la regulació de la transmissió de la propietat dels habitatges o locals a construir segons la Llei 23/2001, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura. A partir de la distinció legal entre dues modalitats de contracte de cessió, s'analitzen les diverses interpretacions que s'han plantejat al respecte del moment i la manera com té lloc aquesta transmissió. El treball també qüestiona que calgui parlar sempre de la transmissió de la propietat quan del què es tracta fonamentalment és de protegir el cedent front dels creditors del cessionari. Per això proposa adoptar un enfocament alternatiu, més processal que substantiu, d'aquest problema.

Sumari

- 1. Introducció**
- 2. L'adquisició en la transmissió total**
 - 2.1. Moment en què es produeix**
 - 2.2. L'abast de l'escriptura pública en relació a la tradició**
 - 2.3. Significat de la regulació hipotecària**
 - 2.4. Recapitulació i proposta de reforma**
- 3. L'adquisició en la transmissió parcial**
 - 3.1. Aspectes generals**
 - 3.2. Cessió de quota del sòl**
 - 3.3. Cessió de quota d'edificabilitat**
- 4. Conclusió**
- 5. Taules de Sentències**
- 6. Bibliografia**

1. Introducció

Com és ben sabut, els propietaris de béns immobles edificables poden intercanviar-los per habitatges, locals comercials o altres elements immobiliaris mitjançant el que es coneix com a contracte de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura. A Catalunya el regula la Llei 23/2001, de 31 de desembre (d'ara endavant, LCF), única en l'Estat espanyol que de fet se n'ocupa des del punt de vista jurídic-civil, complementada, pel que fa als aspectes registrals, per l'art. 13 del Reglament Hipotecari.

Sense dubte, un dels aspectes més importants de la regulació que la llei preveu és el que té a veure amb la transmissió de la propietat dels habitatges, locals o altres elements promesos per la part cessionària com a contraprestació a la cessió del sòl o edificabilitat per la part cedent. En particular, la llei conté dos preceptes dedicats a aquesta qüestió:

- a) El primer regula l'anomenada «Adquisició en la transmissió total», i tracta dels contractes de cessió en què la part cedent transmet tota la finca o l'edificabilitat a canvi de la construcció futura. En aquest cas, l'art. 4 estableix 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 segon es dedica a l'anomenada «Adquisició en la transmissió parcial», això és, aquella modalitat contractual en virtut de la qual la part cedent no transmet tota la finca o l'edificabilitat de la qual és titular, sinó només una quota de la mateixa (art. 5). Segons diu la llei:

“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”.

Com es coordinen aquests dos preceptes, com cal interpretar-los i quina de les dues modalitats és més convenient per les parts del contracte és el que s'estudia en els apartats següents.

2. L'adquisició en la transmissió total

2.1. Moment en què es produeix

En la primera modalitat a què s'ha fet referència, la part cedent sembla que s'obliga a complir la seva prestació en primer lloc. D'aquesta manera, lliurarà la possessió de la finca de la seva propietat a l'altra part o li'n transmetrà l'edificabilitat per tal que aquesta segona compleixi després amb les seves obligacions. A grans trets, es podria dir que el funcionament del contracte seguirà en la majoria de casos l'esquema del contracte de permuta, en què, com és sabut, una persona lliura una cosa per rebre'n una de diferent (art. 1538 CC). En el cas més senzill, la part

cedent lliurarà un solar a l'altra, per tal que aquesta hi edifiqui i li lliuri a canvi un habitatge més una plaça d'aparcament, per exemple.

Hi ha, però, una diferència important entre ambdós contractes. En la permuta, les obligacions de les parts són de donar (vegeu arts. 1538 i 1539 CC), mentre que en la cessió de finca, la part cessionària hauria de construir abans per tal de poder lliurar després una part del què hagués construït. Aquesta diferència fonamental comporta que els problemes que la cessió planteja no es puguin resoldre només amb les normes sobre les prestacions de donar pròpies de la permuta -i, per remissió, de la compravenda (art. 1541 CC)-, sinó que calgui aplicar també les relatives a les prestacions de fer que es troben en el règim legal del contracte d'arrendament d'obra (arts. 1544 i 1588 a 1600 CC). L'exemple més clar d'això és la responsabilitat per vicis de la construcció (arts. 1591 CC i 17 LOE).

Com es produeix la transmissió del domini en aquesta primera modalitat contractual podria semblar força clar a primera vista. Hi ha un contracte -anomenat de cessió- que funciona com a fonament obligatori o títol, i un lliurament que constitueix el mode, basat en l'element anterior -que n'és la causa-, de manera que la transmissió -tant en el cas de la finca, com en el dels habitatges- segueix la regla romana establerta pel Codi Civil espanyol (arts. 609 i 1095 II CC), aplicable a Catalunya (art. 277 CDCC). Vista així, la norma de l'art. 4 LCF seria reiterativa i per tant el legislador en podria haver prescindit. Que cal el lliurament seria, segons entén una opinió, quelcom «obvi» (ZURITA, 2002, p. 240). Tanmateix, existeixen determinats elements de la Llei que s'està analitzant que com a mínim permeten qüestionar que aquest assumpte es pugui resoldre d'una forma tan senzilla i ràpida.

Si bé es mira, la LCF dóna a entendre que el lliurament té lloc sense més, «un cop finalitzada l'obra». No preveu que la part cessionària tingui l'obligació de lliurar, ni com ho hagi de fer. De fet, l'anomenat «règim general» del contracte de cessió (art. 3) al·ludeix en el seu apartat núm. 5 a «l'obligació de la persona cessionària», sense aclarir en què consisteix aquesta. Ni tan sols en el «concepte» del contracte que hom esperaria trobar en l'art. 1 -titulat precisament així- fa la llei referència a una obligació de lliurar, donar o transmetre, sinó que empra el mot més aviat asèptic d'«adjudicació». És més, enlloc no es diu si el lliurament s'ha d'entendre com una simple posta a disposició de l'obra a l'altra part perquè aquesta l'examini i en el seu cas l'accepti, o té un caràcter translatiu del domini. Pel que fa al règim de l'incompliment, tampoc no preveu el supòsit en què el cessionari no lliuri o ho faci amb retard o malament, sinó simplement un incompliment en abstracte, impersonal (art. 6.1) i una «no-realització de l'obra» (art. 6.2). La Llei evita en tot moment el símil de la permuta i el «lliurament» -sigui aquest el què sigui- apareix com un resultat que té lloc o «es fa» amb un cert automatisme en un determinat moment.

D'entrada, el fet que la LCF s'expressi en termes impersonals, en lloc de dir ben clarament qui ha de fer què, resulta criticable des del punt de vista de la tècnica legislativa. Tanmateix, a partir de les dades anteriors, convé anar més enllà i preguntar-se també si el que no ha volgut la llei, o el que resulta del seu contingut, és precisament establir aquí un mecanisme diferent a la regla del títol i el mode. Concretament, convé saber si la llei ha previst una transmissió automàtica com a

conseqüència del mer acabament de l'obra, com sembla entendre una opinió (PLANA, 2003, p. 500).

La importància pràctica d'aquesta qüestió resulta evident. És ben sabut que un dels riscos del contracte de cessió consisteix en la feblesa de la posició jurídica de la part cedent. En la modalitat que s'està estudiant, com s'ha dit, aquesta part és la primera de les dues que compleix, com a pressupòsit perquè ho pugui fer l'altra. Així, el cedent es desprèn de la seva propietat i obté a canvi un simple dret personal o de crèdit per exigir a l'altra part el que s'ha obligat a fer. El perill deriva aquí principalment del fet que, en haver transmès la seva propietat, els creditors de la part cessionària podran intentar executar els drets de crèdit que tinguin contra ella sobre el bé immoble sobre el qual la mateixa havia de construir. En tractar-se d'un bé de la propietat d'aquesta part, estarà subjecte a la seva responsabilitat patrimonial (art. 1911 CC) i la cedent no podrà fer res per evitar que els esmentats creditors embarguin l'immoble i l'acabin executant. En particular, no podrà exercir amb èxit una terceria de domini, ja que no podrà demostrar que el bé embargat li pertany (art. 595.1 LEC; a més, cf. SSTS de 28.10.2002 [RJ 2002/9310], FJ 5è, i 14.2.2002 [RJ 2002/1441], FJ 1r).

Segurament, les mateixes raons haurien de comportar que tampoc no pogués fer servir la via de l'acció reivindicatòria (art. 348 II CC). De fet, una opinió considera que aquesta acció podria ajudar al cedent en els casos en què el cessionari ja ha construït sobre el solar. L'argument per defensar-ho és, segons es diu, que la llei no exigeix que l'actor hagi estat prèviament posseïdor de la cosa que reivindica per poder exercir aquesta acció (FERRANDO, 2001, p. 51). Ara bé, també cal tenir en compte que, per sobre de tot, l'actor haurà de demostrar que és titular dominical de la cosa reivindicada. I això és precisament el que no podrà fer, conforme a la regla del títol i el mode, si el cessionari no li ha lliurat els habitatges, locals, o altres, que li va prometre, per molt que no hagi estat posseïdor (en aquest sentit, STS de 23.10.2000 [RJ 2000/8050] FJ 3r). En definitiva, no és gens casual que la jurisprudència hagi entès durant molt de temps la terceria de domini com una espècie de reivindicatòria: per bé que sigui una assimilació inexacta, no deixa de ser cert que totes dues es basen en el fons en la titularitat de l'actor.

Així les coses, generalment s'ha entès que determinar en quin moment el cedent adquireix la propietat dels habitatges o locals esdevé crucial. És des d'aquesta perspectiva que la interpretació que s'adopti de l'art. 4 resulta possiblement més important. Si s'entén que la llei estableix que la transmissió de la part de l'obra promesa per la part cessionària té lloc automàticament un cop acabada, això equivaldria a avançar el moment en què la part cedent n'adquiriria la propietat i per tant podria fer servir des d'aleshores els mecanismes defensius esmentats.

D'acord amb l'anterior, es pot concloure de moment que la LCF en cap moment exigeix –al menys de forma expressa– que el cessionari faci un acte de lliurament translatiu un cop hagi finalitzat l'obra. Això significa que, interpretada al peu de la lletra, la llei regularia un supòsit de transmissió de la propietat en què hi ha un contracte o títol, però aquest no es completa mitjançant la tradició, sinó per efecte de la llei. Aquest efecte, que l'art. 1 anomena «adjudicació», dependria simplement d'una condició legal (*conditio iuris*) com és l'acabament de l'obra, que equival al «lliurament» que «es fa». Aquesta interpretació, en fi, derivaria de la necessitat

d'atribuir al precepte algun sentit, enlloc d'entendre que és merament repetitiu de la regla del títol i el mode, i a fi de comptes sobrer. Òbviament, fins a quin punt el legislador ha buscat deliberadament aquest resultat sembla quelcom que cal esbrinar.

2.2. L'abast de l'escriptura pública en relació a la tradició

La tesi que s'acaba d'exposar adquireix un significat especial si la norma de l'art. 4 LCF es posa en relació amb el què alguns autors havien proposat abans que el Parlament l'aprovés. Com és sabut, una opinió considera que el fet que els habitatges o locals no existeixin en el moment de concloure el contracte de cessió no pot ser un inconvenient perquè s'entenguin transmesos en el mateix moment en què arribin a existir, això és, quan el cessionari els acabi. En certa manera, és com si es volgués que una única escriptura pública equivalgués a la tradició, primer, de la cosa present –el solar–, i segon, de la futura –els habitatges–, sota la condició que aquesta existeixi algun dia. Aquesta opinió es fonamenta, doncs, en què l'escriptura pública equival a la tradició (arg. art. 1462 CC). Encara més, s'argumenta que seria irraonable exigir que les parts atorguessin dues escriptures «amb el mateix contingut i entre els mateixos contractants per adquirir un mateix immoble» (PLANA, 2002b, p. 2099).

La pregunta que aleshores convé fer-se és si la llei ha fet seva aquesta tesi d'alguna manera. El paral·lelisme és clar: si el cedent ja ha transmès tota la finca o edificabilitat, es podria argumentar que el mateix acte de transmissió de la finca o edificabilitat serveix per transmetre la propietat dels habitatges. Però com que aquests no existeixen de moment –o com a mínim no del tot–, caldrà esperar, com fa la llei, fins que l'obra estigui acabada. Aleshores, res no obstarà per què el lliurament es consideri definitivament produït (cf. art. 4 LCF). En resum, és com si la tradició dels habitatges ja s'hagués fet en el primer moment, però el seu efecte en relació als habitatges promesos pel cessionari hagués quedat condicionat o, com també es sol dir, diferit (cf. MERINO, 1978, p. 356 i ZURITA, 2000, p. 1892).

Salta a la vista que aquest mecanisme no és ni molt menys quelcom que resulti de forma natural del Dret vigent ni, en particular, de les regles sobre transmissió de la propietat, i més exactament de la regla del títol i el mode. Ans el contrari. Falta una norma jurídica que expressament autoritzi a fer una tradició condicional, raó per la qual es podria entendre que manca de base legal (així NAVARRO, 1994, p. 1048). Així, potser caldria tenir en compte que la finca que cedeix el cedent i la que després li transmet el cessionari són diferenciables –per bé que certament relacionades–, de manera que no es pot dir sense més que una mateixa escriptura serveixi per lliurar-les totes dues simultàniament com si fossin el mateix immoble. En qualsevol cas, les dues escriptures no tindrien mai el mateix contingut, ja que la primera lliuraria el dret de propietat exclusiva sobre el sòl, mentre que la segona hauria de lliurar el dret singular i exclusiu de propietat sobre els habitatges o locals *més* la copropietat dels elements, pertinences i serveis comuns de la propietat horitzontal (art. 3 LPH).

De fet, si es té en compte el Dret comparat, sembla que els ordenaments jurídics on regeix la regla del títol i el mode són per norma general contraris a admetre que la tradició d'immobles es sotmeti a condició, fonamentalment per raons de seguretat del tràfic jurídic (RUDA, 2003a, p. 513).

Tot al revés del què succeeix en altres ordenaments més flexibles, on la simple voluntat de les parts és suficient per transmetre el domini, i on per tant no hi ha cap inconvenient teòric per admetre la tradició condicional. Així, per exemple, és ben sabut que l'art. 1472 del Codi Civil italià preveu que quan es vengui una cosa futura, la transmissió de la propietat tingui lloc tan bon punt com la mateixa neixi. ¿És, doncs, aquest el camí seguit per la Llei catalana?

2.3. Significat de la regulació hipotecària

Hi ha un element addicional que contribueix a enterbolir la qüestió que s'està examinant. Es tracta de l'antic art. 13 I del Reglament Hipotecari. Com és ben sabut, aquest preveia, abans que el Tribunal Suprem l'anul·lés, 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 3a, de 31.1.2001 [RJ 2001/1083] va entendre que aquesta norma alterava la regla de transmissió de la propietat conforme al criteri del títol i el mode. Semblantment, els autors llegeixen el precepte en clau transmissiva, com si hagués previst que la propietat d'una cosa futura –els habitatges o locals de l'edifici a construir– es transmetés en el mateix acte de cessió del sòl (ZURITA, 2000, p. 1900 i 2002, p. 228; LÓPEZ, 2000, 959); o dit d'una altra manera, que «l'aportant del solar adquiria d'immediat la propietat dels pisos [que] encara no havien cobrat existència» (NÚÑEZ, 2002, p. 40, 41 i 43), o la norma atribuís «existència actual a una cosa futura (els pisos de l'edifici ni tan sols començat)» (BADOSA/DEL POZO, 2002, p. 23), o hagués acceptat la constitució de drets reals sobre coses futures (FERRANDO, 2001, p. 44).

Certament, el precepte en qüestió començava parlant d'una cessió en què s'havia estipulat que la contraprestació a la cessió de la finca fos la transmissió actual. Tanmateix, una cosa és el què les parts estipulen, i una altra molt diferent els efectes que això pugui produir. Una cosa és la voluntat de les parts, i una altra el què l'art. 13 I RH deia que calia fer enfront d'aquesta voluntat. Doncs, ¿com pot dir-se que es transmet quelcom que no existeix i que ni tan sols és segur que arribi a existir mai? En realitat:

a) sembla clar que l'art. 13 I RH partia d'un supòsit de fet en què les parts d'un contracte volien un impossible. Com els dos amics de la falla que volien vendre la pell de l'ós abans de caçar-lo, les parts de la cessió volen transmetre la propietat dels habitatges o locals abans que estiguin construïts. L'impossible consisteix doncs en què el cedent transmeti el seu sòl i el cessionari, a canvi i en el mateix acte, habitatges o locals «a construir». Semblantment, en alguns casos les parts s'expressen amb impropietat i afirmen que el cedent «es reserva» la propietat d'habitatges o locals futurs. Aquests, però, no existeixen com a tals, i per tant no es poden transmetre ni pròpiament es pot parlar

d'una reserva de domini. El fonament de tot això és el principi conforme al qual ningú no dóna el que no té (*nemo dat quod non habet*).

b) Com és sabut, un contracte en què es pacta quelcom impossible és nul per impossibilitat de l'objecte (art. 1271 CC). En canvi, l'art. 13 I RH salvava aquesta nul·litat i atribuïa al mateix un determinat efecte. En teoria, aquest podria haver estat convertir el contracte en una espècie de permuta, en què el cedent lliurés primer, tot transmetent la propietat del sòl, i el cessionari construís per lliurar després. No obstant, el Reglament Hipotecari va preferir preveure una solució en què sobre la porció de sòl cedit es constitueix una «comunitat especial». Així, en cap moment l'art. 13 I RH no deia que la transmissió actual fos possible (RUDA, 2001, p. 1542). El caràcter especial de la comunitat rauria en el què disposava el següent paràgraf del mateix precepte, també anul·lat:

“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) Finalment, que l'art. 13 I RH no preveia la transmissió actual d'una cosa futura queda clar quan es veu el què deia el paràgraf III del mateix precepte:

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

Segurament, el precepte no tindria sentit si el cedent ja fos propietari dels habitatges o locals, com sembla entendre l'opinió referida. Doncs, aleshores, no caldria prohibir al cessionari que alienés o gravés béns que no li pertanyien!

En conclusió, l'art. 13 I RH no establia que les coses futures es transmetessin actualment. Ni tan sols preveia que existissin ja que, pròpiament, aleshores haurien deixat de ser futures –una cosa futura existent és una *contradictio in terminis*. L'únic que preveia era que sobre el sòl cedit es constituís una comunitat, el funcionament de la qual es regulava en els paràgrafs posteriors també anul·lats. Així, per exemple, el cedent no hagués pogut transmetre l'habitatge futur, perquè aquest hauria estat inexistent i per tant no susceptible de lliurament. Aquest aspecte de la comunitat és important, no sols pel què després es veurà, sinó perquè constitueix una important diferència amb el supòsit de la modalitat contractual regulada per l'art. 4 LCF. En ella, la llei no preveu que es constitueixi una comunitat entre les parts, com sí fa en relació a la modalitat de l'art. 5 analitzada més avall. A més, l'abandonament del criteri del títol i el mode sembla una innovació prou important, que ben segurament el legislador hagués justificat d'una forma clara si realment l'hagués volgut introduir, essent així que cap referència al respecte es troba en el Preàmbul de la llei. Més aviat al contrari, aquest afirma 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 això cal afegir una interpretació sistemàtica, conforme a la qual el fet que la Llei s'expressi de forma impersonal («el lliurament es fa») no vol dir que no l'hagi de fer el cessionari. En aquest sentit, resulta significatiu que el mateix art. 4 LCF afirmi que «la cessió es fa», essent absolutament clar que realment són les parts les qui «la fan». Per altra banda, la part final del precepte només indica el moment en què s'ha de produir la transmissió, «un cop finalitzada l'obra», però veritablement no estableix com això ha de tenir lloc. Des d'aquest punt de vista, els materials prelegislatius mostren que el legislador volia evitar ficcions inadmissibles i entenia la modalitat contractual de l'actual art. 2.1.a) LCF com una espècie de permuta en què totes dues parts s'obliguen a donar (cf. art. 1538 CC). El Projecte de llei resulta aquí de gran ajuda per la interpretació, en tant que preveia expressament que «l'adquisició dels pisos, locals o altres edificacions té lloc mitjançant la seva adjudicació o entrega» (art. 4; BOPC núm. 175, de 23.4.2001, p. 28).

En fi, no ha d'estranyar així que la majoria d'intèrprets donin per fet que la llei requereix que el cessionari lliuri els habitatges o locals perquè se'n transmeti la propietat (BADOSA/DEL POZO, 2002, p. 14; RUDA, 2003b, p. 14). A més, aquesta és possiblement la línia que cal seguir, si es té en compte, d'una banda, la inseguretats que podria produir fer dependre l'adquisició del fet que el cessionari acabi l'obra, i de l'altra, com això aproximaria perillosament el nostre sistema translatiu als sistemes de transmissió purament consensual com el francès o l'italià, actualment en franc retrocés i inferiors des de molts punts de vista a la regla del títol i el mode (per tots, vegeu DROBNIG, 1998, p. 504).

2.4. Recapitulació i proposta de reforma

Sense dubte, part dels problemes interpretatius plantejats arran de l'art. 13 I RH primer, i de l'art. 4 LCF després, es deuen a la manca d'una regulació més detallada de la transmissió de la propietat immobiliària, i en particular de la tradició. El tràfic immobiliari actual no es pot comparar amb el què existia en el moment en què es va aprovar el Codi Civil espanyol. Així, el seu art. 1462 II possiblement sigui insuficient davant de les modalitats de compravenda, permuta i altres cessions de béns immobles futurs que formen el pa de cada dia de la moderna contractació immobiliària.

En particular, aquest precepte no aclareix si l'equivalència de l'escriptura pública a la tradició es produeix sempre, fins i tot quan la cosa és futura, o només si aquesta ja existeix; i, en cas que l'equivalència tingués lloc sempre, si la tradició es produiria de manera diferida en el temps, en el mateix moment en què les parts atorguin l'escriptura pública, quan la cosa arribés a existir o en un altre moment posterior. Vist des d'una altra òptica, no queda clar si l'eficàcia de l'escriptura pública com a tradició queda desvirtuada o exclosa només quan les parts així ho pacten de manera expressa o difereixen el lliurament (així GARCÍA GARCÍA, 1999, p. 484) o bé també quan la cosa és futura i per tant tampoc no se'n podria haver fet un lliurament manual (així, RUDA, 2002b, p. 113). A més, tampoc no queda clara la relació que hi ha entre el fet que l'habitatge futur consti

en el Registre de la Propietat a partir del moment en què la propietat horitzontal hi accedeix mitjançant la inscripció corresponent (art. 8.4 LH), i la seva transmissibilitat. Mentre uns entenen que la mera constància fa possible una transmissió conforme al Registre, de manera que la constància registral supleixi la impossibilitat de posseir la cosa que no existeix físicament (LÓPEZ, 1997, p. 50; PÉREZ, 2000, p. 45), altres entenen que el fet que una finca consti en el Registre no vol dir que al mateix temps sigui transmissible (per tots, MIQUEL, 1998, p. 53).

La segona font de problemes és possiblement la concepció unitària de la transmissió de la propietat imperant en la doctrina i jurisprudència. Conforme a aquesta concepció, la transmissió constitueix un fenomen monolític, de manera que tots els efectes que l'adquisició comporta es produeixen a l'uníson. El debat es porta així del plà jurídic-obligacional al jurídic-real, és a dir, es perd de vista que pròpiament el què cal fer és protegir el dret del cedent front de l'incompliment de l'altra part o el risc que aquest es produeixi. Amb l'agreujant que, en aquest plà jurídic-real, la regulació legal és tan minsa que tant pot servir per fonamentar una tesi, com per contradir-la i defensar-ne la contrària.

Per aquest motiu sembla necessari buscar un altre enfocament a aquesta qüestió. Possiblement, aquest consisteixi en separar els diversos problemes materials que la transmissió de la propietat pretén resoldre (vegeu HITCHCOCK/STEIN, 1999, p. 17; HØSTAD, 2000, p. 413). De fet, el moment en què es transmet la propietat en si hauria de ser absolutament irrellevant: en el conflicte d'interessos que sorgeix en el supòsit objecte d'estudi, el veritablement important és saber a partir de quin moment el cedent estarà protegit enfront dels creditors del venedor. Així, entre nosaltres s'acostuma a entendre que per reforçar la protecció del cedent cal «fer-lo» propietari. La forma més emprada per aconseguir-ho és, com s'ha vist, intentar avançar com sigui el moment en què es completa l'iter de la transmissió i l'esmentat cedent adquireix. Per això, els autors recorren a arguments tan diversos com problemàtics, com ara que es pot fingir una propietat actual sobre cosa inexistente (PLANA, 2002b, p. 2098) o que el cedent adquireix els habitatges o locals a construir en el moment actual, quan es conclou el contracte i s'eleva a escriptura pública, encara que s'acabin després (cf. CARRASCO/ CORDERO/GONZÁLEZ, 2000, p. 207).

En realitat, sembla dubtós que la voluntat de les parts sigui exactament aquesta en la majoria de casos de cessió. De fet, no cal afirmar que el cedent és propietari si el que es vol és simplement que pugui participar en l'atorgament del títol constitutiu de la propietat horitzontal, ja que la conclusió del contracte de cessió es pot assimilar a l'expressió «inici de les vendes» que l'art. 5 LPH empra per determinar el moment a partir del qual el propietari únic –aquí, el cessionari– perd la legitimació per actuar unilateralment (vegeu ECHEVERRÍA, 2002, p. 122). Per tant, no sembla necessari ni que el cedent es reservi un dret de vol o un dret de propietat ni que les parts pactin expressament que pugui participar en l'esmentat atorgament (cf. un altre parer en CARRASCO/CORDERO/GONZÁLEZ, 2000, p. 208). En definitiva, conforme al què s'ha dit, el què sembla que realment cal perseguir no és avançar l'adquisició del cedent a tota costa, sinó protegir-lo enfront de determinats riscos que amenacen la correcta execució del contracte i, marcadament, enfront de l'embargament per deutes del cessionari.

La pregunta que cal formular és, aleshores, la següent: ¿es pot immunitzar el cedent enfront de l'embargament de la finca cedida per deutes del cessionari, sense haver d'admetre al mateix temps que és propietari d'una cosa que pròpiament parlant no existeix? ¿És la ficció d'una propietat actual sobre cosa futura l'únic mecanisme que realment permet protegir el cedent front de tercers? ¿Cal, en fi, que el legislador introdueixi la possibilitat de configurar com a propietat immobiliària la que recau sobre l'espai aeri o «de projecció vertical del sòl»? (cf. MEZQUITA, 2001, p. 167) La resposta possiblement la dóna l'art. 595 II LEC, que com és sabut legitima per interposar la tercera de domini 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.

La norma és tant més interessant, com que amplia la legitimació activa de la tercera molt més enllà del què ho feia la legislació anterior (cf. art. 1532 LEC de 1881). Ja no cal ser propietari per sol·licitar que s'alci l'embargament: és suficient amb ser titular d'un dret diferent si la llei ho preveu expressament. La tercera ja no és, estrictament parlant, només «de domini», sinó que inclourà altres drets previstos legalment. Així, la llei vol evitar que es discuteixi sobre si un dret de crèdit o d'altra mena és o no suficient per demanar que s'alci l'embargament, o si hi ha o no un dret impeditiu en abstracte de l'embargament. Tanmateix, convé que quedi clar que l'art. 595.2 LEC no resol definitivament la qüestió sinó que remet a futures decisions del legislador sobre la configuració dels drets que poden fer-se valer per la via de la tercera de domini. En fi, es pot concloure *de lege lata* que per exercir la tercera ja no cal ser propietari, però que no és legítim derivar conceptualment aquesta conseqüència d'una construcció purament teòrica o dogmàtica de la «tercera de domini», sinó que és el legislador qui ha de preveure qui més la pot interposar (així RUDA, 2002a, p. 278-279; per tant, no és exacte dir que aquest autor «defensa justament el contrari», com vol fer creure PLANA, 2002a, p. 222 nota 31).

Hom podria pensar a primera vista que aquesta possibilitat *de lege ferenda* és vedada al legislador català, atesa la naturalesa processal de la qüestió sobre la qual caldria, eventualment, legislar (art. 149.1.6a CE). Tanmateix, és ben sabut que la Constitució reconeix la competència exclusiva de l'Estat espanyol «sense perjudici de les necessàries especialitats que en aquest ordre es derivin de les particularitats del dret substantiu de les Comunitats Autònomes». Aquesta norma –corol·lari lògic del reconeixement constitucional de competència legislativa autonòmica en matèries de Dret substantiu– troba el seu reflex en l'art. 9.3 EAC, conforme al qual la Generalitat de Catalunya té competència exclusiva sobre «[n]ormes processals (...) que es derivin de les particularitats del dret substantiu de Catalunya». D'aquí que el legislador autonòmic pugui, per exemple, regular els drets substantius i els interessos materials susceptibles de tutela jurisdiccional, tot incloent aspectes com ara la protecció dels creditors en els processos concursals (vegeu per tots CARRERAS, 1988, p. 427-428), o fins i tot crear procediments nous per a figures catalanes desconegudes per la legislació espanyola (vegeu PUIG FERRIOL, 1991, p. 64). No es veu per què el legislador català ha de poder fer tot això i no en canvi atribuir també al dret del cedent la potestat d'exigir que s'alci l'embargament com a mesura de protecció del seu crèdit –essent així que el present conflicte d'interessos és anàleg al què es planteja, precisament, en les situacions de concurs de creditors.

En fi, mentre el legislador català no explori aquesta via, els contractants –especialment en interès del cedent– més valdrà que s’acullin a una altra modalitat contractual segurament més protectora que la que s’acaba d’estudiar. S’entengui o no que l’art. 4 LCF requereix un acte de tradició dels habitatges o locals, el cedent quedarà igualment desprotegit enfront dels embargaments travats pels creditors de l’altra part abans que aquesta li transmeti la propietat del què li va prometre –o operi, si es prefereix, l’efecte automàtic descrit més amunt, un cop acabada l’obra. Convé, doncs, estudiar l’altra modalitat contractual que la mateixa llei regula.

3. L’adquisició en la transmissió parcial

3.1. Aspectes generals

Com s’ha vist, existeix una segona modalitat contractual de cessió en què el propietari de la finca o titular de l’edificabilitat no la cedeix totalment sinó només de forma parcial. No es tracta d’una originalitat del legislador català, ja que aquesta modalitat d’origen romà ja es podia trobar tant en la legislació civil francesa (art. 222-2 *Code de la construction et de l’habitation*) com en la nostra jurisprudència (entre altres, [STSJC de 5.2.1990](#)).

Així doncs, en relació a aquesta modalitat es poden distingir dues qüestions:

- a) d’una banda es troba la transmissió parcial de la finca o edificabilitat. Aquest és un aspecte que la LCF no regula de forma expressa. Només preveu que les parts determinin la proporció que es transmet i que es constituirà una «situació de comunitat» (art. 2.1.b);
- b) de l’altra hi ha la transmissió dels habitatges o locals promesos pel cessionari. En relació a aquest aspecte, la llei estableix, com s’ha dit, 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)”.

Com es veu, el precepte incorre en el mateix defecte que l’art. 4 LCF des del punt de vista de tècnica legislativa, això és, s’expressa de forma impersonal. Novament, estableix que l’adjudicació «es fa», com si es tractés de quelcom que pot tenir lloc automàticament, sense que hi intervingui cap persona. Per confirmar que això és així, cal distingir dos aspectes diferents que el precepte juxtaposa:

- a) un fa referència al contingut que el contracte de cessió ha de tenir. Segons la primera part del precepte, el contracte ha de descriure els diferents habitatges, locals, o altres edificacions projectades. Cal notar, però, que es tracta de quelcom que ja exigia l’art. 1 de la mateixa llei, en requerir que s’hi determinin els habitatges, els locals o les altres edificacions amb indicació de cada un dels adjudicataris. Per tant, aquesta és una

exigència aplicable a les dues modalitats contractuals que la llei regula, i no només a la de l'art. 5;

- b) el segon és el que es refereix estrictament a la transmissió de la propietat de l'obra. La llei ja no parla de lliurament, com en l'art. 4, sinó d'adjudicació, i aquesta no té lloc en el moment en què el cessionari acaba l'obra, sinó «a mesura que (...) es completi».

Tanmateix, no sembla quedar massa clar què significa l'expressió de l'art. 5 que diu que «l'adjudicació s'ha de fer efectiva», especialment si es té en compte que sobre la finca o edificabilitat es constitueix, com s'ha vist, «una situació de comunitat» (art. 2 LCF). Al respecte sembla convenient distingir dues situacions possibles.

3.2. Cessió de quota del sòl

La primera és el supòsit típic en què les parts han acordat la cessió d'una part indivisa del sòl i a més constituït la propietat horitzontal sobre la finca cedida (art. 1 LCF). Aquí, mentre el cessionari edifica es produeix la situació que s'acostuma a anomenar «prehoritzontalitat» (RUDA, 2003b, p. 23). En ella, com és sabut, ja existeix un títol de constitució de la propietat horitzontal i una pluralitat de propietaris, però l'edifici encara no està acabat. Per això, els habitatges o locals no existeixen del tot i el règim de la propietat horitzontal no es pot aplicar plenament. En particular, la manca d'habitabilitat dels habitatges o locals impedirà que s'apliquin les normes de la Llei de Propietat Horitzontal que pressuposen que aquests existeixin (BERCOVITZ, 2002, p. 29). Com a conseqüència d'això les parts tampoc podran exercir l'acció de divisió (art. 4 LPH), ja que aquesta frustraria l'objectiu que el contracte persegueix.

Pel que fa a la transmissió de la propietat, el fet que hi hagi una comunitat entre les parts fa difícil que es pugui parlar d'una adquisició derivativa, a diferència del què succeeix en la modalitat de l'art. 4 LCF. Més aviat, i tal com diu l'art. 5, el cedent esdevé propietari de l'obra a mesura que es completi, la qual cosa es pot interpretar com que adquirirà els habitatges o locals quan la seva quota o proporció en l'obra quedi construïda. Certament, la llei no diu com cal determinar això, però no per aquest motiu s'ha de concloure sense més que la llei és inconstitucional (cf. ZURITA, 2002, p. 241 i 249). El mecanisme descrit resulta d'una interpretació de la llei que tingui en compte els materials prelegislatius i, en especial, el Projecte de Llei. Aquest deixava clara la idea que aquesta modalitat contractual no requereix un acte de lliurament que equivalgui a la tradició perquè el cedent adquireixi els habitatges o locals que l'altra part li ha promès (BARRAL, 2001, p. 149). És suficient amb què es produeixi una especificació de la seva quota en els mateixos, conforme al què les mateixes parts han acordat. Per aquesta raó és tan important que indiquin en el contracte, de bon principi, què correspondrà a cada part (art. 1 LCF). Encara que aquesta sembli una exigència d'un formalisme rigorós –sobretot a la vista de certes pràctiques contractuals consistentes a determinar l'objecte del contracte amb força flexibilitat–, en el fons protegeix la part cedent tot avançant la seva adquisició. Així, aquesta anirà tenint lloc per accessió, progressivament, tot fent innecessari un acte addicional de repartiment, liquidació de la comunitat o concreció de les respectives quotes sobre habitatges o locals determinats. La qual cosa permetrà que el cedent sempre pugui protegir el seu dret front de tercers no només

mitjançant l'anomenada tercera registral de l'art. 38.3 LH (com bé apunten BADOSA/DEL POZO, 2002, p. 15) sinó també mitjançant la tercera de domini sobre el què en cada moment sigui objecte del seu dret de propietat (art. 595.1 LEC): sempre, sobre una quota del solar, i sobre habitatges o locals a mesura que el cessionari els hagi acabat.

3.3. Cessió de quota d'edificabilitat

El mecanisme adquisitiu que s'acaba de descriure possiblement recordi al què en el seu moment va preveure l'ara anul·lat art. 13 II RH *in fine*. També en aquest supòsit existia una comunitat, dita «especial» (art. 13 I RH), entre les parts, i no es requeria un acte addicional de tradició dels habitatges o locals, sinó que el cedent adquiria els habitatges o locals paulatinament. No obstant, existeix entre ambdós supòsits una diferència cabdal: l'art. 13 RH estava pensant fonamentalment en cessions de sòl, no en cessions d'edificabilitat (cf. art. 1 LCF).

Per això, cal plantejar-se també com es produeix la transmissió de la propietat en els casos en què el cedent no transmet el sòl sinó el què la llei anomena «edificabilitat». Malgrat que la mateixa no defineix aquest terme, tal vegada es podria entendre que fa referència als supòsits de cessió de drets de superfície o de vol, ja que tots dos permetrien aconseguir un resultat pràctic equivalent a la cessió de la propietat del sòl a canvi d'habitatges o locals a construir (cf. BARRAL, 2001, p. 143; sobre ells, RUDA, 2002a, p. 37-45). Des d'aquest punt de vista, és cert que aquests drets no sempre comporten necessàriament que neixi una comunitat sobre el sòl (art. 2.1.b) *in fine* LCF) al mateix temps que el cedent els cedeix. Tanmateix, cal recordar que la llei parteix de la premissa que les parts han constituït la propietat horitzontal (art. 1 LCF). És possiblement aquí on es planteja el dubte, ja que si bé sembla perfectament possible constituir un dret de vol en un edifici en propietat horitzontal, no és tan clar que el mateix es pugui fer amb un dret de superfície. Així:

- a) Si el cedent ha transmès un dret de vol a l'altra part, sense que les dues parts hagin constituït la propietat horitzontal de l'edifici que es vol construir, caldria esperar que atorguin la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, per transformar la propietat inicial sobre el solar en una quota de copropietat sobre un nou element comú (CARRASCO/ CORDERO/GONZÁLEZ, 2000, p. 206). Si, en canvi, han constituït la propietat horitzontal tal i com la llei preveu (art. 1 LCF), el tràmit anterior serà possiblement innecessari, ja que l'adquisició es produirà «a mesura que l'obra es completi» i no haurà existit mai una comunitat romana (art. 392 CC) que s'hagi de transformar en propietat horitzontal.
- b) Si el cedent ha constituït a favor del cessionari un dret de superfície sobre una part de la finca (v.gr. [STSJC 26.7.1995](#), FJ 2n), difícilment podrà tenir lloc la modalitat de transmissió regulada en l'art. 5 LCF, per tres raons: (i) el dret de superfície manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix i la del sòl en què s'efectua la construcció (art. 1 de la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent), de tal manera que no podrà existir comunitat tal com diu l'art. 2.1 LCF ni es produirà una adquisició per accessió; (ii) la llei no preveu que es pugui constituir un dret de superfície sobre només part de la finca –el què és pressupòsit

perquè operi el mecanisme adquisitiu de l'art. 5 LCF; i (iii) el dret de superfície potser no encaixi massa bé en l'exigència legal que les parts constitueixin la propietat horitzontal, ja que si bé en el primer la separació entre sòl i construcció és absoluta, en la segona no (per tots, vegeu ROCA SASTRE, 1997, p. 496; cf. *de lege ferenda* MEZQUITA, 2001, p. 175).

4. Conclusió

D'una banda, s'ha criticat que la LCF afronti els problemes pràctics del contracte que regula amb manca de valentia i tot deixant qüestions sense resoldre (ZURITA, 2002, p. 250). Tanmateix, és possible que no existeixi una regulació perfecta i el què convé preguntar-se és si la llei permet aconseguir l'objectiu que es proposa, que és, fonamentalment, protegir el cedent. Per fer-ho, no hi ha cap dubte que la transmissió de la propietat dels habitatges o locals promesos pel cessionari juga de fet un paper crucial.

Com s'ha vist, la llei distingeix dues formes diferents de transmissió, segons la modalitat contractual escollida per les parts. Si el cedent ha transmès tota la «finca o edificabilitat» (art. 2.1.a)), la transmissió dels habitatges o locals tindrà lloc «un cop finalitzada l'obra» (art. 4). En canvi, si només en va cedir una quota o part (art. 2.1.b)), l'«adjudicació» es produirà «a mesura que l'obra es completi» (art. 5).

Paradoxalment, la LCF no regula de forma expressa de quina manera concreta es produeix la transmissió dels habitatges o locals en un i altre supòsits. Així, en la primera modalitat referida no queda clar si és precís que el cessionari faci un acte addicional de lliurament dels habitatges o locals, un cop construïts, o bé si aquests s'entenen transmesos automàticament pel simple fet que han quedat acabats. Atès que la literatura jurídica anterior a la Llei coneixia interpretacions en un i altre sentit, a banda de la postura més o menys oscil·lant de la jurisprudència, potser hagués estat convenient que el legislador hagués adoptat un criteri més clar. Aquest és sense dubte el criteri del títol i el mode. Ara bé, cal subratllar que la protecció del cedent no té perquè passar necessàriament per la via de regular la transmissió de la propietat en un o altre sentit, sinó que potser convindria valorar *de lege ferenda* la possibilitat de seguir la via que ara planteja l'art. 595.2 LEC, per la qual cosa el legislador català té competència suficient.

Pel que fa a la segona modalitat contractual referida, la LCF tampoc no preveu com es transmet la propietat. Tanmateix, sembla que es pot entendre que té lloc per accessió, el què parteix de relacionar l'incís «a mesura que es completi» amb l'existència d'una «comunitat» segons l'art. 2.1.b). Aquí, els dubtes deriven del fet que la Llei no defineix clarament el seu àmbit objectiu d'aplicació, ja que enlloc no especifica què entén per «edificabilitat». Així, mentre és possible que les cessions de dret de vol sobre part de la finca s'ajustin a la llei, és menys clar si el mecanisme adquisitiu de l'art. 5 podria operar en cas que es volgués cedir un dret de superfície sobre part d'una finca, ja que la llei vigent no preveu com s'hauria de coordinar la superfície amb la propietat horitzontal. En qualsevol cas, el mecanisme adquisitiu previst en aquest precepte pot proporcionar el cedent una protecció més intensa que la que li proporciona la modalitat de cessió total, perquè al mateix temps que evita que es desprengui de tota la seva finca, li assegura que

adquirirà l'obra d'una forma àgil, sense tradició del cessionari. És aquest, segurament, un dels majors encerts de la LCF. No ha de sorprendre, així, que malgrat les deficiències que pugui tenir – com tota obra humana –, aquesta hagi estat considerada vanguardista i un possible model de regulació a seguir fora de Catalunya (vegeu DOMÍNGUEZ, 2003, p. 329).

5. Taules de Sentències

Sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

Sala i data	Repertori	Magistrat ponent	Parts
1a, 5.2.1990	Ar. 5274	Jesús Corbal Fernández	José Luis P. B. c. Francisco de M. M. i altres
1a, 26.7.1995	Ar. 8178	Luís M ^a Díaz Valcárcel	José P. A. i Montserrat R. R. c. Josefa N. F.

Sentències del Tribunal Suprem

Sala i data	Repertori	Magistrat ponent	Parts
1a, 23.10.2000	Ar. 8050	José Almagro Nosete	Francisco D. H. c. Francisco G. G. i altres
3a, 31.1.2001	Ar. 1083	Jesús Ernesto Peces Morate	<i>Asociación Foro Notarial i Libre Asociación de Notarios «Joaquín Costa» c. Administración General del Estado i 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. i Alfonso O. L.
1a, 28.10.2002	Ar. 9310	Francisco Marín Castán	<i>Maisi, SA, c. Banco Santander, SA</i>

6. Bibliografia

Christian von BAR, *Sachenrecht in Europa*, I, Rasch, Osnabrück, 1999 (en especial, el treball 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», a 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, núm. 45, p. 327-332.

Ulrich DROBNIG, «Transfer of Property», a 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», a 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, núm. 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», a 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», a 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: sobrelevació 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, núm. 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. com a 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», a 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. 487-501.
- «Transmisión del dominio en los contratos de cesión de solar a cambio de obra futura», *RCDI* 674, 2002, 2079-2124 [cit. com a 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», a 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, 8a 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 [citad com a 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, núm. 40, p. 99-126 [citad com a RUDA, 2002b].
- «Tradición condicional. Reflexiones sobre la supuesta necesidad de trasplantar reglas jurídicas extranjeras en materia de transmisión de la propiedad de cosas futuras», a 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 [citad com a 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 [citad com a 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.