

urbanos con independencia de su duración y objeto, si no a cualquier otro tipo de arrendamiento distinto al de vivienda, contenido que no ha sido armonizado con lo ordenado en el artículo 1280 del Código Civil.

Sostiene el autor que nos enfrentamos a una falta de tradición en orden a la inscripción de los arrendamientos, lo que se explica en el caso de los arrendamientos de vivienda que al menos durante un periodo de cinco años aparecen suficientemente protegido por la LAU y por lo que solo se entiende el deseo de acceder al Registro de la Propiedad en el caso de una duración superior a cinco años, situación diversa es la que acontece en el caso de alquileres para uso diferente al de la vivienda. Propone fórmulas para potenciar la inscripción y se convierte este capítulo en un alegato a favor de la reforma del artículo 1280 del Código Civil para su armonización con el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria.

Por último, en la síntesis que realiza en el capítulo XVI, «Consideraciones conclusivas» (págs. 119 a 121) y con la misma brillantez expositiva resaltada, enuncia con claridad las conclusiones de su trabajo, lo hace en siete párrafos que resumen en otras tantas ideas lo esencial de su obra.

Estas son, a mi entender, las cuestiones esenciales tratadas en la monografía que se reseña y que invitan, por sí sola, a su lectura.

ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel, *La permuta de suelo por edificación futura. Entrega y transmisión de la propiedad en el sistema del Código Civil*, Universidad de Sevilla. Secretariado de Publicaciones, 2011, 322 págs.

por

M.<sup>a</sup> EUGENIA SERRANO CHAMORRO  
Catedrático de Escuela Empresariales. Derecho Civil  
Universidad de Valladolid

La construcción de nuevas viviendas se ha convertido en un proceso económico y social de acusada dinamicidad. Las nuevas técnicas de gestión económica presionan sobre el derecho, solicitando el reconocimiento jurídico de nuevos bienes, actos y relaciones. Si el derecho no responde a las nuevas exigencias económicas, las instituciones jurídicas envejecen y se desechan. En este proceso interesa destacar la intervención creciente de los propietarios de viviendas y de suelo en el proceso de su construcción.

El boom inmobiliario que hemos tenido durante muchos años en nuestro país ha propiciado que los propietarios del suelo o del inmueble a construir, se lancen a celebrar contratos de distinto tipo, pero siempre con la misma finalidad, cual es obtener unos pisos a cambio de la aportación de suelo realizada. Durante varios años esta figura carecía de regulación expresa en nuestro derecho y se encajaba en la modalidad de permuta de cosa futura, lo que acarreaba una serie de problemas que se podían encontrar en las múltiples sentencias de nuestros tribunales, al ser un contrato con alto valor pecuniar, se suele decir que la compra de un piso es el bien más caro que una persona compra a lo largo de su vida, lo que refleja el interés particular.

Hoy en día, a pesar de la crisis de nuestro país, y más en concreto del sector inmobiliario, esta modalidad se sigue utilizando, y sus problemas siguen existien-

do, de ahí el interés en saber las cuestiones que debemos manejar y la modalidad de celebración del contrato que más ventajas puedan convenir.

Ello motiva que surjan en la esfera jurídica, una amplia gama de relaciones contractuales que se otorgan por el que es propietario de un solar y carece de los medios económicos para edificar o bien no quiere convertirse en constructor, y aquella otra persona que tiene estos últimos o es técnico en la edificación, y en cambio, carece del capital para adquirir un solar.

El libro que tengo ante mí pretende abarcar la modalidad práctica tan utilizada y conveniente para las partes implicadas, pero lo hace desde uno de sus problemas más relevantes, cual es la transmisión de la propiedad.

Su título puede inducir a confusión porque habla de permuta, quizá porque sea una de las denominaciones más utilizadas por nuestra doctrina y jurisprudencia, pero ya en sus primeras páginas nos habla de cesión, comunidad... Es más, nos dice: «en este contrato (se refiere al contrato en el que sobre el edificio resultante de la edificación se quiere instaurar una comunidad de naturaleza real entre el cedente y cesionario) se advierte, pues, una voluntad común de que el cedente entregue el suelo al constructor para que este proceda a su transformación y, una vez lograda esta, poder compartir los dos el resultado. Algo muy diferente al típico contrato de finalidad transmisiva que se encuentra en la base de la teoría más común. Hay aquí elementos procedentes del contrato de permuta, pero también procedentes del contrato de obra».

Añadiendo más tarde que el contrato se puede calificar como compraventa o permuta, o bien contrato de obra con contraprestación no en dinero, sino en especie, o la constitución de una sociedad. Lo verdaderamente importante es estudiar los efectos que esa entrega de suelo puede producir. Se centra en el significado transmisivo que deba tener la entrega del solar, siendo muy esencial para su funcionamiento.

La preocupación de este autor, no es tanto el *nomen* que las partes hayan querido concederle, sino la segunda parte del título, «Entrega y transmisión de la propiedad en el sistema del Código Civil», punto clave en todo el entramado de este contrato, teniendo en cuenta que los intervenientes son reacios a transmitir la propiedad actual a cambio de una construcción futura, con todos los inconvenientes que ello acarrea.

Ya nos indica que existe una tendencia doctrinal y jurisprudencial muy difundida a interpretar el contrato, distinguiendo en él una doble transmisión jurídico-real: primero, el cedente transmite la propiedad exclusiva del suelo; en un segundo momento, una vez construido el edificio, se le deben transmitir a él los inmuebles resultantes que le correspondan. La reconstrucción de los efectos contractuales planteada en estos términos tiene importantes y graves consecuencias prácticas en los casos de embargo del suelo por los acreedores del constructor y en los casos de disposición del suelo o del edificio por parte del cesionario.

La cuestión objeto de debate se plantea en el caso de que la construcción resultante del contrato convenido quede distribuida entre el titular inicial del solar y el que se obliga a organizar su edificación, se transmite una cuota, no la totalidad de la propiedad. Por eso habla de cesión del suelo siguiendo la terminología del artículo 13 RH o de permuta, pero no analiza este contrato desde un punto de vista ordinario de la compraventa o el arrendamiento de obra en que no se discute la transmisión de la propiedad exclusiva.

Este libro pretende ser eminentemente práctico, al recoger en más de la mitad de su obra (págs. 105 y sigs.) las sentencias del Tribunal Supremo y las Resoluciones de la DGRN más relevantes en el tema a resolver, pero lo hace exponiendo

su doctrina por orden cronológico, ya que solo se estudian las que afectan a la transmisión de la propiedad, acudiendo a la teoría del título y el modo según los casos concretos que se planteen en las mismas.

Para este autor resulta muy conveniente definir el fenómeno a tratar sin dar por supuesto el efecto transmisor de la propiedad exclusiva del solar que no es, en realidad, objeto de la previsión de las partes.

De forma clara dedica siete epígrafes en sus primeras 95 páginas para exponer su función práctica, sus distintas definiciones doctrinales y da soluciones a la intervención de las partes en el caso de la transmisión de la cuota de propiedad, y sus efectos de la entrega, terminando con la referencia a las implicaciones registrales.

El capítulo V y VI lo dedica a dar soluciones para paliar la débil posición jurídica del cedente si se acepta la transmisión del solar al cesionario. Comienza diciendo que «el cambio de solar por edificación constituye un contrato atípico y mixto, porque no presenta como única finalidad principal el cambio de titularidad de una cosa, sino junto con ella, una importante prestación de hacer, mediante la cual se transforma dicha cosa; lo cual es propio más bien del contrato de obra». Por este motivo es necesario un detallado examen del contrato desde el punto de vista de su causa, para lograr determinar adecuadamente la manera en que la transmisión real del suelo se produce. Sin olvidar que en este contrato se pretende (la mayoría de las veces) que el solar que al comienzo es propiedad del cedente, termine siendo compartido por cedente y constructor como elemento común de la propiedad horizontal que se constituya finalmente sobre la edificación.

Termina diciendo que en este trabajo se ha pretendido «recomendar que la labor interpretativa y calificadora que merecen todos los supuestos de entrega de suelo para edificar, en los cuales las partes estén llamadas a compartir el edificio resultante, debe inspirarse en la voluntad de las partes. Esta voluntad no es razonable que consista en la transmisión exclusiva del suelo al constructor, para que luego sea precisa una retransmisión de los elementos construidos». Dedicando el último epígrafe al artículo 13 RH y la constancia de los efectos de la transmisión en el Registro de la Propiedad en aras de la seguridad jurídica contractual.

La visión teórica y práctica de este libro resulta gratificante, pues si en nuestra jurisprudencia podemos encontrar múltiples supuestos del asunto a tratar es porque realmente se dan en nuestra sociedad. Resulta acertada su exposición y estructura, recogiendo los pronunciamientos de nuestro Tribunal Supremo y de la DGRN con una indicación previa de su contenido. Todo trabajo que se precie debe ir acompañado de estas citas como ocurre en la presente obra.