

diligencia a los adquirentes de arte: la buena fe por sí sola no basta, es necesario demostrar una diligencia suficiente en el control del origen del bien. Esta posición de la jurisprudencia se acerca a la postura del Convenio, que, según algunos (vid. Lalive, p. 78) no hace sino recoger la cláusula existente en el Código Civil suizo (y de modo similar en otros ordenamientos, vid. G. Carducci, *La restitution internationale des biens culturels et des objets d'art volés ou illicitement exportés*, L.G.D.J., 1997, p. 411 ss.).

El lector de este trabajo encontrará las claves para comprender la situación actual en el país suizo, donde el debate se mantiene en unas líneas similares a las aquí apuntadas. Suiza firmó el Convenio en junio de 1996 pero aún no ha procedido a su ratificación. La polémica sigue siendo importante porque los medios especializados, coleccionistas, marchantes, etc., se oponen tenazmente al convenio, llegando a vincular la salida de colecciones de dicho país hacia terceros Estados a la negativa influencia del mismo. También la *European Fine Arts Foundation* ha amenazado con la negativa a exponer en Suiza si se llegara a ratificar el Convenio. Frente a estas posturas radicalizadas, distintos medios jurídicos (especialmente el propio *Unidroit*) continúan realizando esfuerzos para hacer conocer su texto y el alcance, a veces distorsionado, de sus disposiciones. (Vid. M. Schneider, «La Convention d'Unidroit sur les biens culturels: état de mise en oeuvre», *ULR/RDU*, 1997-3, p. 505).

Así pues, el estudioso español encontrará en esta obra elementos para entender un punto de vista opuesto al que en principio inspira al legislador español a la hora de afrontar el tráfico de bienes culturales (con las reservas que pueda merecer la distinción Estado importador/exportador y una percepción en sentido único –sur/norte– del movimiento del mercado del arte, vid. Q. Byrne-Sutton, *Le trafic international des biens culturels sous l'angle de leur revendication par l'Etat d'origine*, 1988, p. 39) y sólo le quedará preguntarse por qué España no ha firmado aún este convenio, cuando Suiza sí lo hizo. La paradoja es aún más singular cuando se recuerda que España, Estado clasificado entre los «exportadores» (o Estado-origen, en terminología de Merryman, «The Retention...», *op. cit.*, p. 479) y de clara política proteccionista, goza ahora en las salas del museo *Thyssen-Bornemisza* de Madrid de los beneficios de la política suiza favorecedora de los coleccionistas y del tráfico de bienes culturales.

Elena RODRÍGUEZ PINEAU

**SERRANO CHAMORRO, M.<sup>a</sup> Eugenia: *Cambio de solar por edificación futura*, ed. Aranzadi, Pamplona, 1997, 539 pp.**

La obra de M.<sup>a</sup> Eugenia Serrano constituye una extensa aportación a un tema difícil, con múltiples conexiones, que constituyó la tesis doctoral de su autora. De su frecuencia en la práctica así como de la «gran variedad de modalidades» en las que puede plasmarse la intención de las partes se da cuenta ya en el Prólogo, cuyo autor es el doctor Ignacio Serrano García.

La doctora M.<sup>a</sup> Eugenia Serrano, como ya se ha apuntado, ofrece un amplio panorama de las variadas cuestiones que surgen en relación con la cesión de solar por edificación futura, que acaso sólo admite una denominación unitaria, descriptiva del propósito práctico de las partes, sin prejuzgar con ello la estructura que en el caso se haya elegido para alcanzar dicho resultado.

La obra se divide en dos partes, si bien la primera, más breve, se presenta como antesala de los problemas que surgen en relación con la celebración del contrato y sus ulteriores vicisitudes.

En efecto, en la Primera Parte se ofrece un recorrido por las distintas figuras en las que puede plasmarse el intento de las partes (permuta, contrato de obra, contrato atípico, constitución de figuras societarias, cesión del derecho de vuelo; constitución de derecho de superficie, etc.), así como las opiniones de muchos autores sobre el punto concreto de la «naturaleza jurídica» y las variadas denominaciones que la Jurisprudencia ha utilizado para caracterizar la cesión de solar por pisos a construir. En cada caso se examinan los caracteres generales de la figura de que se trate para luego contrastar su aplicación al supuesto estudiado, incluyendo en todos los casos una referencia al tratamiento fiscal. La autora estima (p. 107) que «la modalidad que mejor se ampara en el caso concreto es el de negocio de permuta, concretamente de cosa presente por cosa futura, debiendo cuidar cautelosamente las estipulaciones convenidas por las partes, reflejando fielmente en el contrato los pactos que alteren de uno y otro modo la transmisión del dominio, y buscando unas garantías que alcancen el fin deseado por las partes».

En la Segunda Parte del trabajo, a partir de las pp. 150 ss., se encara todo lo relativo al contrato por el cual se cede el solar, lo que conduce a la autora al tratamiento de un gran número de cuestiones sobre el contrato en general, la posibilidad de precontrato u opción de compra, los elementos esenciales y sus requisitos. Se ha realizado sin duda un gran esfuerzo habida cuenta de la necesidad, inevitable y constante referencia a conceptos básicos de obligaciones y contratos, sin perjuicio de que las opiniones que se sustentan puedan ser, naturalmente, discutibles.

Los capítulos II, III y IV se dedican a un detallado análisis de los sujetos y objeto del contrato, con especial referencia a la «intervención de personas casadas bajo el régimen de gananciales» y los problemas de calificación que suscitan las edificaciones realizadas en terreno ganancial o privativo (pp. 205 ss.). El tratamiento del objeto del contrato, referido al contenido de la prestación debida por las partes, se contempla desde diversas perspectivas en los tres capítulos mencionados, lo que da lugar, acaso innecesariamente, a dispersar el tratamiento de algunos temas, como ocurre, por ejemplo, con la propia edificación futura como objeto del contrato (pp. 188, 216 ss.; 245 ss.) o la contraprestación «mixta», parte en dinero, y parte en viviendas (pp. 226 ss., pp. 268 ss.).

En el capítulo VI se centra la atención en algunos pactos que la autora destaca en atención a su frecuencia en el tráfico. El lector encontrará una exposición general de la cláusula penal, el pacto de reserva de dominio, el pacto de retro y el pacto comisorio (pp. 283-310).

Bajo el título «Problemas más frecuentes» se analizan en el capítulo VII el cumplimiento de la obligación de entrega del solar (existencia de cargas y gravámenes), la transmisión del dominio, y el retraso en la entrega del inmueble. En particular, la sección 2.<sup>a</sup> dedicada a la transmisión del dominio, ofrece información sobre el sistema del título y el modo; particular interés suscita la transferencia del dominio de vivienda o pisos por construir, al que se refiere la autora en las pp. 333 ss.

El Capítulo VIII sobre «Incumplimiento del contrato de cambio de solar por edificación futura», se ocupa, de un lado, de los defectos de cabida y calidad y su regulación en el Código Civil; de otro, de la resolución por incumplimiento conforme a los artículos 1124 y 1504 CC con referencias a su aplicación en el supuesto estudiado.

En el capítulo IX se exponen «Algunas garantías más significativas en el contrato de cambio de solar por edificación futura»; si bien el análisis ulterior se refiere no sólo a posibles garantías de la obligación asumida por el adquirente del solar, sino, y sobre todo, a la hipoteca que pueda constituirse sobre solar, edificios proyectados o edificios en construcción y en garantía de los créditos a la construcción, así como otras garantías de tipo personal o seguros que puedan concertarse con la misma finalidad.

Los últimos dos capítulos no conciernen directamente a la cesión de solar, sino a las distintas fases del «Iter en el proceso edificatorio» (cap. XI) y «La propiedad horizontal y su problemática» (cap. XII).

La autora ha manejado una extensa bibliografía y apunta un gran número de cuestiones que pueden suscitar el cambio de solar por edificación futura. No obstante, el tratamiento resulta más amplio que el título de la obra, puesto que no sólo se detiene en el análisis de los conceptos básicos que sirven de marco al contrato, sino que dedica capítulos específicos a otros temas, acaso colaterales, que pueden plantearse con ocasión de la construcción de edificios destinados a su venta (así, venta de pisos en construcción, el derecho de retorno, el «iter en el proceso edificatorio» o constitución de la propiedad horizontal).

Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA