

reivindicatoria, frente a lo que ocurría al amparo de la legislación anterior. En tercer lugar, el acto de deslinde se considera título suficiente para rectificar el Registro –aunque el procedimiento de rectificación no se ha regulado aún–, y para inmatricular las vías pecuarias a favor de la Comunidad Autónoma de que se trate (art. 8.4 Ley de vías pecuarias), inmatriculación que se establece como facultad de ejercicio discrecional por la Administración, circunstancia que es objeto de fundadas críticas por la profesora Parra. Es a propósito de la exposición del control judicial del deslinde, y en concreto de las acciones civiles que pueden ser empleadas por los particulares, cuando la autora construye grupos de casos en función de las distintas situaciones en que pueden encontrarse aquéllos frente al acto de deslinde, siguiendo un método muy empleado en la doctrina alemana, que le permite alcanzar su propósito. Distingue, pues, las soluciones posibles en función de si hubo o no un deslinde anterior, y en qué fecha se produjo; en atención a si el particular ha obtenido una sentencia firme en la que se declara su titularidad; de si ha producido una desafectación tácita y una posesión de buena fe durante largo tiempo; o, incluso, de si se trata de un tercero de buena fe, respecto del cual la profesora Parra considera probable que deba jugar el principio contenido en el artículo 32 LH, y ello como consecuencia de las modificaciones que están sufriendo las relaciones entre dominio público y Registro de la Propiedad.

Me parece que resulta evidente, de todo lo que se ha dicho, que la idea que late en el fondo del trabajo que se comenta, y que actúa a modo de hilo conductor del mismo, consiste en la exposición de algunos de los problemas que plantea el régimen jurídico de los bienes de dominio público –no exclusivos, por tanto, de las vías pecuarias–, si bien se centra, en especial, en el alcance de los privilegios de la Administración, que se ponen de manifiesto de forma muy evidente en el caso de las vías pecuarias. En realidad, las dificultades que se denuncian en relación con las vías pecuarias permiten entrever el conflicto entre los principios de Derecho privado y, en concreto, el respeto a las titularidades de esa naturaleza, y los principios inspiradores del Derecho público, en especial, los de ejecutividad y presunción de legalidad de los actos administrativos.

M.<sup>a</sup> Elena SÁNCHEZ JORDÁN  
Profesora Titular de Derecho civil  
Universidad de La Laguna

**RUDA GONZÁLEZ, Albert:** *El contrato de cesión de suelo por obra*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, 397 pp.

El contrato de cesión de suelo por obra es una figura contractual muy frecuente en los últimos tiempos; de ella nos ofrece un estudio completo la obra que nos disponemos a reseñar. El propio autor señala las razones del interés del tema: el número y la gravedad de problemas prácticos que plantea, la ausencia de una regulación civil específica (salvo en Cataluña), la novedad de múltiples disposiciones legales y la reciente anulación del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento hipotecario (p. 21).

El libro está estructurado en tres partes: una primera (cap. II) en la que se describen las principales modalidades de cesión de suelo por obra que coexisten en la práctica, así como el régimen jurídico del contrato; una segunda (cap. III) en la que se analiza el contenido y los efectos del contrato y, por último, una tercera parte (cap. IV) dedicada a las cuestiones relacionadas con el incumplimiento del contrato. Además del estudio estrictamente civil, el lector puede encontrar un apéndice tributario en el que se analizan las importantes implicaciones fiscales que afectan a este contrato. Este apéndice se complementa con una relación de acuerdos, resoluciones, consultas y contestaciones que facilitarán enormemente la labor de los investigadores sobre el tema que nos ocupa.

En el campo jurídico-civil, al cual se dedica el grueso de la obra, se plantean numerosas e interesantes cuestiones que van más allá del ámbito específico del contrato de cesión de suelo por obra, ya que, tal y como pone de relieve el propio autor, «[...] la mayoría de problemas que afectan a la cesión de solar por obra son generales, en el sentido de que no pertenecen a este contrato, sino al Derecho civil de contratos en general [...]» (p. 332).

La exposición no se limita a una simple enumeración de las distintas opciones doctrinales y jurisprudenciales que se han planteado en relación con los diversos problemas relativos al contrato de cesión de suelo por obra; por el contrario, se realiza un análisis crítico de cada una de ellas, aportando la propia visión del problema.

El artículo 13 RH, parcialmente anulado, está muy presente a lo largo de toda la obra; se dedican incluso dos epígrafes a dicho precepto: el primero de ellos se centra en el proceso de elaboración y, fundamentalmente, en el Dictamen del Consejo de Estado en el que ya se ponían de manifiesto algunos de los aspectos que llevaron a su parcial anulación (pp. 67 a 71). En el segundo de los epígrafes dedicados al artículo 13 RH el lector encuentra un detallado (y crítico) análisis del precepto desde el punto de vista técnico-legislativo (pp. 71 a 73).

Es menor la atención que recibe la reciente Ley 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura aprobada por el Parlamento de Cataluña; dicha ley, sin embargo, ha sido ya objeto de un análisis detallado llevado a cabo por el propio Ruda González en un artículo que puede considerarse el *continuum* de la línea de investigación iniciada en el libro reseñado («Cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura. Aproximació a la seva regulació a la Llei 23/2001», en *Revista Jurídica de Catalunya*, 2003-I, pp. 9 a 38).

Tal y como ya se ha tenido ocasión de señalar, son numerosos los aspectos tratados en el libro objeto de nuestro análisis que, dadas las limitaciones propias de una reseña, se ocupará de trazar las que, a nuestro entender, constituyen sus líneas directrices.

En primer lugar, cabe destacar el concepto (o conceptos) de contrato de cesión de suelo por obra que nos ofrece el autor. En concreto, Ruda González propone manejar dos conceptos: uno amplio, en el que entrarían todas aquellas modalidades que conducen a un mismo resultado práctico de intercambio de un inmueble por una obra (*do ut facias*), y uno de carácter estricto en el que se incluiría «aquel contrato en virtud del cual una persona se obliga a ceder a la otra un derecho de propiedad sobre un solar, a cambio de que ésta construya sobre el mismo y ceda a la primera parte de la obra» (p. 61).

En segundo lugar, por lo que se refiere a la calificación del contrato, el autor opta por la de contrato mixto (p. 92), lo cual influye en la determinación del régimen jurídico del contrato, que lleva a cabo a través del método de combinación de bloques normativos (pp. 93 a 105).

En el estudio de la estructura del contrato cabe destacar la parte dedicada al objeto, en la que la obra señala algunas claves de la evolución del Derecho de contratos. Véase, a este propósito, la interpretación flexible del criterio de la determinación del objeto propuesta por el autor (p. 161). Es importante, asimismo, destacar que para Ruda González el objeto del contrato no está constituido por el suelo ni los pisos, sino por «los derechos que recaen sobre los mismos, y en el caso del cesionario, [por] la prestación de hacer que precede a la de entregar» (pp. 121 y 122). Esta opción lleva a tratar como incumplimiento casos que, de otro modo, darían lugar a la nulidad del contrato (pp. 122 y 123 en las que se hace referencia al supuesto en el que no se acaban los pisos o locales prometidos al cedente).

Puede afirmarse que son dos las cuestiones principales en torno a las cuales se construye la segunda y la tercera parte del libro: en primer lugar, el cómo y el cuándo tiene lugar la transmisión de la propiedad de los pisos o locales al cedente y, en segundo lugar, los efectos de la relación cedente-cesionario frente a terceros. Ambas cuestiones inciden considerablemente en diversos aspectos del contenido y efectos del contrato (cap. III) y de su incumplimiento (cap. IV).

La problemática relacionada con la transmisión de la propiedad de los pisos y locales al cedente se aborda, en primer lugar, al analizar la obligación, asumida por el cesionario, de entrega de dichos pisos o locales al cedente (pp. 203 ss.). En este apartado se ilustra sobre el abanico de posibilidades que la doctrina ha propuesto para lograr la transmisión anticipada de los pisos o locales y, de este modo, ofrecer una protección al cedente, considerado, en términos generales, la parte débil del contrato (pp. 203 a 222). Especial atención merece la opinión que defiende la creación de una comunidad especial entre cedente y cesionario (aun cuando se haya querido transmitir el solar entero) y la consiguiente adquisición gradual por accesión de los pisos o locales a medida que avanzan las obras.

Probablemente, debido a la complejidad del tema, se observa en esta parte del libro una disminución de la claridad expositiva y de la adecuada sistematización de teorías que caracteriza al resto de la obra. Asimismo, habría sido deseable un estudio más detenido del párrafo 1 del artículo 13 RH que, como es sabido, la STS de la Sala 3.<sup>a</sup> de 31 de enero de 2001 anuló por entender que había introducido un sistema de transmisión de la propiedad contrario al establecido por el artículo 609 CC. Sorprende que dicho estudio no se haya reflejado más adecuadamente en el libro reseñado, teniendo en cuenta el profundo e interesante análisis que el propio autor realiza en otro lugar [«El contrato de cesión de suelo por obra tras la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.<sup>a</sup>) de 31 de enero de 2001», en *La Ley*, 2001, núm. 6, pp. 1536 a 1543].

Frente a lo anterior, es de elogiar el tratamiento de la tesis que, siempre en búsqueda de una transmisión anticipada, aboga por la tradición condicional de los pisos o locales; según dicha opinión «las partes condicionan la producción del efecto traditorio a la terminación de los pisos o locales. Cuando estén terminados, se entienden entregados sin necesidad de un acto adicional» (p. 218). Conforme a esta tesis la adquisición de la propiedad se entendería producida desde el momento de la celebración del contrato, pues a ello con-

duce el efecto retroactivo propio de la condición. El análisis de la tradición condicional brinda la oportunidad al autor de hacer referencia a la división doctrinal existente en torno a la configuración de la tradición como acto real, falto de todo ánimo específico de transmitir el dominio, o verdadero negocio jurídico. Finalmente, el autor desaconseja la utilización de la tradición condicional de bienes inmuebles por razones de carácter práctico (seguridad del tráfico) y de Derecho comparado (p. 221).

Íntimamente relacionada con lo anterior, se encuentra la cuestión relativa al derecho que ostenta el cedente sobre los pisos o locales; aun cuando el autor parece inclinarse por la opinión dominante que, de acuerdo con el artículo 13.IV RH, lo califica de derecho de crédito (p. 225), ello no es óbice para que se ocupe de las distintas propuestas doctrinales que, de nuevo en búsqueda de una protección del cedente, han defendido que éste es titular de un derecho real (p. 226), de un *ius ad rem* (p. 227), o que tiene una titularidad preventiva (p. 228) o una expectativa (p. 229).

La trascendencia práctica de las cuestiones a las que nos acabamos de referir, que, a primera vista, parecen tener un interés de carácter exclusivamente dogmático, se pone de relieve al tratar la posición del cedente, que ha transmitido la propiedad de todo el solar, en los casos de incumplimiento definitivo de las obligaciones del cesionario por embargo o quiebra (pp. 264 y ss.). Nótese, en efecto, que, por una parte, «mientras el solar o los pisos se encuentran en poder del cesionario se exponen al poder de agresión patrimonial de sus acreedores» (p. 264) y, por otra, que «en la mayoría de supuestos, el cedente ha transmitido al cesionario la propiedad exclusiva del solar, de tal modo que la quiebra de éste comporta el ingreso del solar en la masa de la quiebra» (p. 284).

En caso de embargo, el único medio que protegería completamente al cedente es la tercería de dominio, cuya interposición requiere, tal y como observa el autor, la presentación del título de dominio, del que el cedente carece en la mayoría de los casos (p. 270). La doctrina, dentro de la línea protectora del cedente, ha flexibilizado por distintas vías los requisitos necesarios para que triunfe una tercería de dominio. Así, Ruda González hace referencia, en primer lugar, al enfoque dogmático centrado en el análisis de la naturaleza jurídica de la tercería de dominio, que ha llevado a su calificación como acción reivindicatoria, declarativa o *sui generis*; en segundo lugar, alude a las propuestas de *lege ferenda* de ampliación de la legitimación del tercerista de dominio, algunas de las cuales, observa el autor, implican defender posiciones más propias de sistemas de transmisión *solo consensu* (p. 283).

En relación con los casos de quiebra del cesionario, la doctrina pretende conseguir la protección del cedente a través del traslado de las propuestas, a las que nos acabamos de referir, al ámbito de la quiebra, pues se considera la *separatio ex iure domini* una modalidad de la tercería de dominio (p. 285). Es de señalar la disconformidad mostrada por el autor frente a las propuestas doctrinales señaladas, tanto en el ámbito de la quiebra como en el del embargo.

Por lo que se refiere a los efectos de la relación cedente-cesionario frente a terceros, lo primero que debe señalarse es la especial importancia que adquiere en este ámbito el artículo 13.IV RH; este precepto establece, como es sabido, que se expresará de «forma escueta en el asiento que la contraprestación a la cesión es la obra futura pero sin detallar ésta». El análisis de dicha expresión se lleva a cabo en el ámbito del incumplimiento de las obligaciones del cesionario

por embargo (p. 283), por doble enajenación (p. 261) y en el de los efectos de la resolución (p. 312).

En relación con el primer ámbito, se plantea el autor si al tercer adquirente del solar en la subasta le afecta la expresión del artículo 13.IV RH a la que nos acabamos de referir; de ser la respuesta afirmativa, el tercero estaría gravado por el deber de construir que pesaba sobre el cesionario antes del embargo. La opción asumida por el autor es la que considera que la respuesta debe ser negativa, aduciendo a este propósito que «el cesionario sigue obligado tras la subasta pues sólo puede liberarse porque lo consienta su acreedor que es el cedente» (p. 283).

Por lo que se refiere a los casos de enajenación a terceros de los pisos o locales prometidos al cedente, el autor pone de relieve que el tercero adquirente de buena fe a título oneroso que inscriba no se ve afectado por los pactos obligacionales del contrato entre cedente y cesionario. Si bien es cierto que el cedente queda desprotegido en estos casos, es dudoso, a juicio del autor, que su protección pueda basarse en la expresión del artículo 13.IV RH, pues de ella no parece derivarse la mala fe del tercero (p. 263).

También en el ámbito de la eficacia de la resolución contra terceros subadquirentes surge la cuestión del alcance de la expresión del artículo 13.IV RH. Al igual que en los casos de doble enajenación a los que nos acabamos de referir, el autor considera que a partir de dicho precepto no se deriva la eficacia de la resolución frente a los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso.

En definitiva, según el autor, «esta expresión del artículo 13. IV RH parece criticable porque introduce en el Registro referencias incompletas de carácter meramente obligacional y no aclara con qué finalidad se hace» (p. 312).

Una de las conclusiones más significativas a las que llega Ruda González, y que el propio lector puede intuir a lo largo de todo el libro, consiste en las carencias legislativas existentes en relación con las diversas cuestiones atinentes al contrato de cesión de suelo por obra. Además de algunas propuestas concretas que el autor realiza en relación con puntos específicos (véase a título de ejemplo la aplicación del artículo 1652 CC para la liquidación del estado posesorio en caso de resolución del contrato, p. 311), en la reflexión final puede encontrarse una propuesta de técnica legislativa: se plantea la utilización de la técnica del sistema móvil como vía más adecuada para regular un tema en el que «la complejidad de las situaciones de hecho y la heterogeneidad de fenómenos que se agrupan bajo el nombre de cesión de suelo por obra dificultan la elaboración de una regulación de calidad» (p. 332).

En definitiva, la obra reseñada constituye un estudio completo, detallado y riguroso en el que pueden encontrarse desarrolladas las claves de un tema tan actual y de gran trascendencia práctica como es el contrato de cesión de suelo por obra. A ello habría que añadir la abundante bibliografía y jurisprudencia, agrupada esta última siguiendo un orden cronológico y temático. En dicha relación pueden encontrarse también los más importantes pronunciamientos jurisprudenciales de otros países; abundan las referencias a las soluciones a las que ha llegado el Derecho francés, alemán, helvético o italiano, entre otros. Mérito indiscutible en este apartado es que no se olvidan las diferencias existentes entre los diversos sistemas jurídicos, lo que evita caer en el error de proponer sin más el traslado de soluciones adoptadas en otros sistemas que, sin embargo, serían inviables en el nuestro.