



**CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA. (Incluye CD con formularios y jurisprudencia)**

**SERRANO CHAMORRO, M<sup>a</sup> E.**

4ª edición, 29/10/2010, 840 páginas. **ISBN:** 9788499036854.

**Precio (s/IVA): 91,35 € Euros**

Imprimir ficha

Agregar libro

### Comentario:

El éxito de las anteriores ediciones, los cambios legales introducidos, el cúmulo de sentencias dictadas en diferentes ámbitos normativos y el uso práctico de esta figura, han propiciado la necesidad de una nueva edición que venga a recoger las nuevas orientaciones y directrices practicadas.

Son muchas cuestiones las que se presentan en el contrato de cambio de solar por edificación futura, se hace un análisis de nuestra jurisprudencia y se ofrecen diversas soluciones para el buen fin del contrato, abarcando problemas reales varios que van desde las partes intervinientes, condiciones pactadas, garantías estipuladas, cumplimiento del contrato, cambio de planes urbanísticos...

### Sumario:

#### PARTE I

#### **PANORAMA GENERAL DE LAS DIVERSAS FIGURAS JURÍDICAS RELACIONADAS CON EL CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA**

#### CAPÍTULO I

#### **CONSIDERACIÓN ESPECIAL DEL CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA**

I. Introducción

II. Denominación

#### CAPÍTULO II

#### **NATURALEZA JURÍDICA**

I. Líneas generales

#### SECCIÓN 1ª

#### **TIPOS NEGOCIALES DERIVADOS DE LA AUTONOMÍA PRIVADA**

I. Permuta

1. Resurgimiento de esta figura
2. Concepto
3. Elementos
4. Tratamiento jurídico
5. Conexión con el contrato de obra
6. Regulación del contrato de permuta de suelo por obra futura en el anulado artículo 13 del Reglamento Hipotecario.
7. Referencia fiscal
  - A. Regulación fiscal
  - B. Calificación
  - C. Devengo del impuesto
  - D. Base imponible del IVA
  - E. Tipo a aplicar
  - F. Normativa de aplicación general

II. Contrato de obra

1. Denominación
2. Importancia del carácter consensual
3. Elementos personales
4. Elementos reales
  - A. La obra
  - B. El precio
5. Elementos formales
6. Contrato de obra con suministro de materiales
7. Notas diferenciadoras
8. Algunas posiciones doctrinales
9. Línea jurisprudencial
10. Exteriorización
11. Referencia fiscal

III. Contrato atípico

1. Nacimiento
  2. La causa en estos contratos
  3. Contrato de cambio de solar por edificación futura: su consideración como contrato atípico.
  4. Referencia fiscal
- IV. Comunidad de propietarios
1. Introducción
  2. Supuestos
  3. Finalidad
  4. Procedimiento
  5. Pactos de adjudicación de pisos futuros
  6. Otros puntos de vista de la Comunidad
  7. Inconvenientes
  8. Referencia fiscal
- V. Contrato de sociedad
1. Constitución
  2. Oportunidad
  3. Regulación
  4. Caracteres
  5. Distinciones
    - A. Sociedad civil
    - B. Sociedad cooperativa
    - C. Sociedad anónima
  6. Referencia a la aportación
  7. Objeciones
  8. Referencia fiscal
- VI. Cuentas en participación
1. Caracteres
  2. Obstáculos
  3. Su constancia jurisprudencial
  4. Inconvenientes
  5. Referencia fiscal
- VII. Negocio parciario
- VIII. Negocios indirectos o disimulados
1. Relación con el negocio simulado
  2. Posibles variantes
  3. Inconvenientes
- IX. Negocios fiduciarios
1. Construcción
  2. Variantes
    - A. Primera variante
    - B. Segunda variante
  3. Línea jurisprudencial
  4. Inconvenientes
- X. Dación en pago
1. Concepto
  2. Conexión con la compraventa
  3. Posición jurisprudencial
  4. Reflejo real
  5. Efectos
  6. Referencia fiscal
- XI. Síntesis

## **SECCIÓN 2ª**

### **TIPOLOGÍA JURÍDICA REAL Y MODOS DE ADQUIRIR DISTINTOS DEL TÍTULO Y EL MODO**

- I. Derecho de superficie
1. Importancia
  2. Regulación
  3. Pluralidad de regulaciones
  4. Concepto
  5. Variantes
  6. Reconocimiento
  7. Caracteres del derecho de superficie y alcance de la autonomía privada
  8. Derecho de superficie en la nueva regulación urbanística
  9. Diferentes tipos de contraprestación o precio en el derecho de superficie
    - A) La reversión como contraprestación
    - B) La adjudicación de viviendas o locales como precio
    - C) La adjudicación de derechos de arrendamiento
  12. Crítica
- II. Derecho de vuelo
1. Regulación
  2. Figuras
  3. El derecho de vuelo como contraprestación
  4. Delimitación del derecho de vuelo
  5. Forma de hacer constar registralmente este derecho
  6. Peculiaridades
  7. Referencia fiscal al derecho de superficie y de vuelo

- III. Accesoión
  - 1. Encuadramiento
  - 2. Manifestaciones de la accesoión en el contrato de cambio de solar por edificación futura.
  - 3. Referencia fiscal

IV. Síntesis

**SECCIÓN 3ª**  
**POSICIÓN DE LA DOCTRINA**

- I. Consideración como permuta
  - 1. Permutas especiales
- II. Consideración como permuta con prestación subordinada de obra
- III. Otras posturas

**SECCIÓN 4ª**  
**POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA**

- I. Sentencias del Tribunal Supremo
  - 1. Como contrato atípico
  - 2. Como contrato atípico con prestación subordinada de obra
  - 3. Como contrato atípico «*do ut des*»
  - 4. Como permuta
  - 5. Otras denominaciones
  - 6. Comunidad para construir
- II. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado
- III. Tribunal Superior de Justicia
- IV. Audiencias
  - 1. Audiencia Territorial
  - 2. Audiencia Provincial

**SECCIÓN 5ª**  
**REGULACIÓN ESPECIAL EN CATALUÑA**

- I. Introducción
- II. Concepto
- III. Modalidades
- IV. Transmisión de la propiedad V. Régimen general
- VI. Incumplimiento del contrato
- VII. Oponibilidad del contrato ante terceros
- VIII. Síntesis de esta ley

**PARTE II**  
**ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DEL CONTRATO DE CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA**

**CAPÍTULO I**  
**AUTONOMÍA DE LAS PARTES CONTRATANTES**

**SECCIÓN 1ª**  
**ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1255 DEL CC**

- I. Introducción
- II. La consagración del principio de libertad contractual
- III. La idea de pactos, cláusulas y condiciones

**SECCIÓN 2ª**  
**FASES PREVIAS A LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO**

- I. Introducción
- II. Contrato preliminar o precontrato
  - 1. Concepto
  - 2. Naturaleza jurídica y fin
  - 3. Requisitos del precontrato
  - 4. Diferencia de otras figuras afines
    - A. En nuestra jurisprudencia
- III. Opción de compra
  - 1. Concepto
  - 2. Requisitos
  - 3. Diferencias con el precontrato
    - A. Doctrina
    - B. Jurisprudencia

4. Importancia
5. inscripción del contrato de opción de compra

### **SECCIÓN 3ª**

#### **VALORACIÓN DEL CONTRATO**

- I. Líneas generales
- II. Calificación
- III. Interpretación
- IV. Integración

### **CAPÍTULO II**

#### **ELEMENTOS DEL CONTRATO DE CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA**

- I. Visión general
- II. Concepto del contrato de cambio de solar por edificación futura
- III. Caracteres
  1. Bilateral
  2. Consensual
  3. Oneroso
  4. Conmutativo
  5. TraslATIVO de dominio
  6. Autónomo
- IV. Nacimiento
- V. Perfeccionamiento y consumación
- VI. Elementos del contrato de cambio de solar por edificación futura
  1. Elementos personales
    - 1.1. Partes intervinientes
      - A. Dueño del solar. «*Tradens*»
      - B. Adquirente del solar. «*Accipiens*»
    - 1.2. Capacidad de las partes contratantes
      - A. Menores
      - B. Personas casadas
  2. Elementos reales
    - 2.1. Requisitos generales
      - A. Objeto real o posible
      - B. Objeto lícito
      - C. Objeto determinado
    - 2.2. Requisitos específicos
      - A. Solar
      - B. Parte de la edificación futura
      - C. Precio
    - 2.3. Intervención de arras
  3. Elementos formales
    - A. Naturaleza del pacto con contenido formal
    - B. Oponibilidad del negocio a terceros
- VII. Acceso al registro del contrato de cambio de solar por edificación futura

### **CAPÍTULO III**

#### **EXAMEN DE OTRAS CUESTIONES RELEVANTES**

### **SECCIÓN 1ª**

#### **INTERVENCIÓN DE PERSONAS CASADAS BAJO EL RÉGIMEN DE GANANCIALES**

- I. Introducción
- II. Para los regímenes forales
- III. Para el derecho común
- IV. Estudio de algunos aspectos contemplados en el artículo 1359 CC
  1. Edificaciones
  2. Derecho de reembolso
  3. Incremento del valor del solar por construirse un edificio sobre el mismo
  4. Caso de subrogación real de otro bien en lugar del mejorado
  5. La accesión en el artículo 1359 CC

### **SECCIÓN 2ª**

#### **ALGUNOS PROBLEMAS DE DETERMINACIÓN DEL OBJETO**

- I. Introducción
- II. Valoración del solar
- III. Concreción de la edificación a obtener
- IV. Criterios de determinación
  1. Criterios objetivos de determinación
    - A. Determinación del objeto por referencia a cosa cierta

- B. Referencia a los usos
  - C. Posibilidad de concreción del objeto dentro de ciertos límites indicados en el contrato.
  - D. El principio de conservación del contrato en la práctica jurisprudencial
2. Criterios subjetivos de determinación
- A. Determinación realizada por tercero
  - B. Determinación realizada por el transmitente del solar, a su vez, adquirente de parte de la edificación futura.

### **SECCIÓN 3ª**

#### **ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1446 DEL CÓDIGO CIVIL**

- I. Líneas generales
- II. Polémica en cuanto a la calificación del contrato
- III. Compensación dineraria
- IV. Valoración de los objetos

### **SECCIÓN 4ª**

#### **ELEMENTOS ACCIDENTALES**

- I. Introducción
- II. La condición
  - 1. Posición jurisprudencial
  - 2. Condiciones más utilizadas
    - A. Condición suspensiva
    - B. Condición resolutoria
  - 3. Forma en que debe hacerse la inscripción
- III. Fijación de un plazo
  - 1. Reglas prácticas
  - 2. Pago aplazado
  - 3. Reflejo registral

### **CAPÍTULO IV**

#### **OBJETO DEL CONTRATO: EDIFICACIÓN FUTURA**

- I. Introducción
- II. Concepto
- III. Naturaleza jurídica
  - 1. Contrato puro
  - 2. Contrato condicional
  - 3. Contrato en vía de constitución
  - 4. Contrato anticipado
  - 5. Contrato a término
  - 6. Contrato atípico
  - 7. Contrato de promesa de venta
  - 8. Opción de compra
  - 9. Nuestra opinión
- IV. Sucinta mención a la «*emptio rei speratae*» y «*emptio spei*»
- V. Diferencia con otras figuras
- VI. La fijación del plazo
- VII. Efectos jurídicos
- VIII. Tratamiento del piso proyectado como tal cosa futura
- IX. Posición jurisprudencial
- X. Los diferentes supuestos en que puede consistir el cambio
  - 1. Cambio de solar por inmuebles
    - A. Concreción específica a inmuebles
    - B. Participación indivisa sobre lo construido
  - 2. Parte de la cantidad obtenida por la compraventa del edificio construido sobre el mismo como contraprestación.
  - 3. Contraprestación mixta: viviendas y dinero

### **CAPÍTULO V**

#### **VENTA DE PISOS EN CONSTRUCCIÓN**

- I. Introducción
- II. Derecho español
  - 1. Marco legal
  - 2. Análisis de la Ley 57/1968, Reguladora de la Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción de Viviendas.
  - 3. Previsiones de la legislación autonómica
  - 4. Especial protección del comprador o adquirente de pisos
    - A. Direcciones doctrinales
  - 5. Protección registral

## **CAPÍTULO VI PACTOS MÁS FRECUENTES**

### I. Introducción

#### **SECCIÓN 1ª CLÁUSULA PENAL**

##### I. Líneas generales

##### II. Concepto

##### III. Regulación

##### IV. Funciones

1. Función coercitiva o de garantía
2. Función liquidatoria o pena sustitutiva
3. Función estrictamente penal o pena cumulativa

##### V. Importancia

##### VI. Tipos de cláusula penal

1. Por sus efectos
  - A. Cumulativa
  - B. Sustitutiva
  - C. Facultativa
2. Por su origen

##### VII. Distinción de figuras afines

1. Obligación condicional
2. Obligación alternativa
3. Obligación facultativa
4. Las arras
5. La fianza

##### VIII. Exigibilidad de la cláusula penal

#### **SECCIÓN 2ª PACTO DE RESERVA DE DOMINIO**

##### I. Concepto

##### II. Encuadramiento

##### III. Función

##### IV. Naturaleza jurídica

##### V. Peculiaridades

##### VI. Finalidad

##### VII. Efectos

1. Relaciones internas
2. En cuanto a las relaciones externas

#### **SECCIÓN 3ª PACTO DE RETRAER**

##### I. Introducción

##### II. Concepto

##### III. Eficacia

##### IV. Naturaleza jurídica

##### V. Figuras afines

1. El pacto de reserva de dominio
2. El pacto comisorio
3. Diferencias con la condición
4. Retracto convencional y negocio fiduciario

#### **SECCIÓN 4ª PACTO COMISORIO**

##### I. Introducción

##### II. Concepto

##### III. Naturaleza Jurídica

##### IV. Validez del pacto

## **CAPÍTULO VII PROBLEMAS MÁS FRECUENTES**

#### **SECCIÓN 1ª OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LOS BIENES LIBRES DE CARGAS Y GRAVÁMENES**

- I. Entrega del solar
  - 1. Existencia de gravámenes sobre el solar
    - A. Doble gravamen sobre el solar
    - B. Solar en que se produce cambio de los planes urbanísticos
    - C. Solar inedificable vendido como edificable
- II. Entrega de los inmuebles
  - 1. Fases de la recepción

### **SECCIÓN 2ª**

#### **TRANSMISIÓN DEL DOMINIO DE LOS OBJETOS DEL CONTRATO**

- I. Líneas generales
  - A. Nuestro ordenamiento adopta el principio del título y el modo
  - B. No se impone en nuestro derecho la obligación al «*tradens*» de transmitir el dominio del solar.
- II. Derechos reales respecto de los que no opera la tradición como hecho determinante de su transmisión.
- III. Título
  - 1. Escritura: forma y prueba
- IV. «*Traditio*»
  - 1. Transmisión pendiente de tradición
  - 2. Teoría del «*ius ad rem*»
- V. Nuestra postura
- VI. Posición jurisprudencial

### **SECCIÓN 3ª**

#### **RETRASO EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE**

- I. Presupuestos
- II. Clases
- III. Especialidad de entrega con respecto a la Ley 57/1968, de 27 de julio

### **SECCIÓN 4ª**

#### **SUBSISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO EN LA DEMOLICIÓN DEL INMUEBLE**

- I. Introducción
- II. Pluralidad normativa
- III. El derecho de retorno
- IV. Vigencia del derecho de retorno
- V. Peculiaridades
  - 1. Ámbito específico
  - 2. Ámbito registral

## **CAPÍTULO VIII**

### **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA**

- I. Líneas generales

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **CUMPLIMIENTO INEXACTO DE LA OBLIGACIÓN**

- I. Líneas generales
- II. Cabida o superficie
  - 1. Variantes a adoptar
    - A. Precio por unidad de medida o número
    - B. Precio alzado o como cuerpo cierto
  - 2. Aplicación de los artículos 1469 y 1470 del CC al contrato de cambio de solar por edificación futura.
  - 3. Venta sobre plano
- III. Calidad de la vivienda
- IV. Incardinación en el contrato de cambio de solar por edificación futura
- V. Valoración de los objetos del cambio
- VI. Mención de los vicios ruinógenos

#### **SECCIÓN 2ª**

##### **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

- I. Líneas generales
- II. Complementariedad de los artículos 1124 y 1504 del CC
- III. Supuestos de aplicación
- IV. Requisitos para la efectividad de la cláusula resolutoria

- V. El requerimiento resolutorio del artículo 1504 del CC
- VI. Forma del requerimiento
- VII. Estipulación de los efectos del incumplimiento
  - 1. Opción por el cumplimiento
  - 2. Opción por la resolución contractual
    - A. Que no haya comenzado la edificación
    - B. Que haya empezado la obra
    - C. Que la edificación haya finalizado

## **CAPÍTULO IX ALGUNAS GARANTÍAS MÁS SIGNIFICATIVAS EN EL CONTRATO DE CAMBIO DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA**

- I. Introducción
- II. Importancia
- III. Proporcionalidad
- IV. Referencia a la solvencia del deudor

### **SECCIÓN 1ª EL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

- I. Naturaleza jurídica
- II. Configuración del contrato de préstamo con garantía hipoteca
- III. Contenido del contrato
- IV. Extensión de la hipoteca
- V. Posposición de hipoteca
  - 1. Líneas generales
  - 2. Regulación
  - 3. Eficacia
  - 4. En materia de efectos de la posposición
- VI. La hipoteca en supuestos de prehorizontalidad
  - 1. Hipoteca previa del solar
  - 2. Hipoteca de pisos meramente proyectados
    - A. Su admisión
    - B. Reflejo práctico
  - 3. Hipoteca de pisos en construcción
  - 4. Hipoteca constituida por el dueño único del inmueble que otorga unilateralmente el título constitutivo.
    - A. Variantes
    - B. La distribución hipotecaria
    - C. Constatación

### **SECCIÓN 2ª OTRAS FORMAS DE GARANTÍA**

- I. Garantías aparte de la hipoteca
- II. Cláusulas de vencimiento anticipado del préstamo

### **SECCIÓN 3ª EL SEGURO DE CAUCIÓN**

- I. Introducción
- II. Antecedentes
- III. Naturaleza jurídica
- IV. Su relación con el seguro de crédito
- V. Diferencias entre el seguro y el aval
- VI. Seguro y fianza
- VII. Prueba del siniestro

### **SECCIÓN 4ª EL AVAL A PRIMER REQUERIMIENTO**

- I. Líneas generales
- II. Denominación
- III. Concepto
- IV. Notas que la tipifican
- V. Grado de independencia de esta garantía
- VI. Naturaleza jurídica
  - 1. Garantía personal y no accesoria
  - 2. Carácter independiente



3. Negocio jurídico causal
4. Carácter personal

#### VII. Clases

#### VIII. Las cláusulas a primer requerimiento en los contratos de seguro de caución

### **SECCIÓN 5ª** **CRÉDITO REFACCIONARIO**

#### I. Introducción

#### II. Definición

#### III. Regulación

#### IV. Formas de garantía

#### V. Efectos

#### VI. Importancia

### **CAPÍTULO X** **SITUACIONES ESPECIALES EN LA ESFERA DEL «ACCIPIENS»**

#### I. Líneas generales

#### II. Insolvencia del promotor-constructor

1. Concurso del constructor

#### III. Embargo

1. Fundamento de una tercería de dominio
2. El título privado de venta como oposición al embargo y fundamento de una tercería de dominio.

### **CAPÍTULO XI** **«ITER» EN EL PROCESO EDIFICATORIO**

#### I. Introducción

#### II. Sometimiento a las normas urbanísticas

#### III. Licencia

1. Concepto
2. Competencia
3. Objeto
4. Importancia
5. Naturaleza jurídica y caracteres
6. Requisitos
7. Licencia municipal presunta

#### IV. Proyecto técnico

#### V. Visado colegial

#### VI. Comienzo de las obras

#### VII. Declaración de obra nueva

1. Concepto
2. Naturaleza
3. Regulación urbanística
4. Normativa registral
5. Tratamiento actual
6. Acceso al Registro
7. División horizontal

#### VIII. Certificaciones de obra: su expedición como instrumento de pago

1. Clases
  - A. Certificaciones parciales
  - B. Certificaciones definitivas
2. Exigencia

#### IX. Análisis de la Ley de Ordenación de la Edificación

1. Estructura
2. Exigencias técnicas y administrativas de la edificación
3. Agentes de la edificación
4. Responsabilidades y garantías
  - A. Responsabilidades
  - B. Garantías
5. Subsistencia del artículo 1591 del CC

### **CAPÍTULO XII** **LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU PROBLEMÁTICA**

#### I. Régimen

### **SECCIÓN 1ª** **LA PREHORIZONTALIDAD**

## I. Supuestos

## II. Fases del edificio

1. Edificio ya construido
2. Edificio en construcción
3. Edificio proyectado

## III. Constancia registral

## IV. Importancia de la posibilidad de inscripción

## V. Forma de acceso al Registro

**SECCIÓN 2ª****LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

## I. Constitución de la propiedad horizontal

## II. La propiedad horizontal como estatuto de una comunidad

## III. La prehorizontalidad en el contrato de cambio de solar por edificación futura

## IV. Construcción en comunidad

## V. Legitimación para otorgar la división horizontal del edificio

**FORMULARIOS**

## I. Permuta de solar por obra a construir



## II. Contrato de opción de compra, para celebrar un futuro contrato de permuta de solar por plantas.

## III. Promesa de permuta de solar por obra a construir

## IV. Compraventa con precio aplazado en inmueble

## V. Permuta de solar por plantas

## VI. Permuta de solar por volumen edificable

**ÍNDICE ANALÍTICO****SELECCIÓN DE SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO CONSULTADAS****SELECCIÓN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO CONSULTADAS****ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS CONSULTADAS****SELECCIÓN DE LA BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**Imprimir ficha Agregar libro 


**BOB**  
BIBLIOTECA ON-LINE BOSCH

nuevo servicio on-line

www.bob.bosch.es

**casi 200 títulos por tan sólo 485 €/año\***  
\*(Iva no Inc.)

Civil-Mercantil  
Penal  
Administrativo-Fiscal  
Laboral

Comte d'Urgell, 51-bis. 08011 - Barcelona  
Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 323 67 36  
E-mail: lajuridica@bosch.es

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,  
Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2007 Librería Jurídica Editorial Bosch, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por LIBRERÍA JURÍDICA EDITORIAL BOSCH, S.L. ubicado en C/ Comte D' Urgell 51 bis, 08011 Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.