

Comentarios

Prehorizontalidad y transmisión del derecho de vuelo a cambio de edificación futura
Comentario a la STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 263/2010 de 29 abril (RJ 2010, 4355)*

MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA
*Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla*

Resumen: PROPIEDAD HORIZONTAL: Constitución: prehorizontalidad: permuta de vuelo sobre solar por pisos y locales a construir: otorgamiento de la escritura de división en propiedad horizontal sin esperar a la terminación de la construcción: procedencia: estado de propiedad horizontal aun no declarado mediante escritura pública, que ya se preveía en el contrato de permuta.

Términos significativos: Cambio de vuelo por obra futura. Prehorizontalidad.

Abstract: Horizontal property: constitution: "prehorizontalidad": swapping the above space of a plot of land for building flats and businesses: execution of a public division deed without waiting for the completion of the construction: requirements for admission: the state of the horizontal property still not declared by the public deed, that was already included in the swapping contract.

Significant terms: Changing the above space for future construction.

Civil

Recurso de Casación núm. 1087/2006

Ponente: **Excmo. Sr. Xavier O'Callaghan Muñoz**

- ☑ El TS estima el recurso de casación interpuesto por la actora contra la Sentencia dictada el 17-11-2005 por la sección 14 de la Audiencia Provincial de Barcelona, y casa la Sentencia en el único sentido de eliminar la dilación en el otorgamiento de la escritura de división en régimen de propiedad horizontal, declarando que debe otorgarse de inmediato.
-

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.-La Procuradora D^a Anna Albalade Dalmases, en nombre y representación de «CAMIJA, S.L.» interpuso demanda de juicio ordinario contra «IMMOREVETLLAT, S.L.» y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplica-

ción, terminó suplicando se dictara sentencia por la que: 1.-Se declare la existencia de un contrato de permuta de finca y casa por inmuebles futuros resultantes de la división en propiedad horizontal, los cuales se relacionan en la escritura pública de permuta, librándose mandamiento al Registro de la Propiedad a los efectos de ordenar su inscripción, mandando

* El presente trabajo se ha realizado dentro del Proyecto de Investigación «Sujetos e Instrumentos del Tráfico Privado (V)», DER2008-04305, de la Secretaría de Estado de Universidades, del que el autor es Investigador Principal.

cancelar las inscripciones contradictorias, y condenando a la adversa a otorgar cuantas escrituras públicas fuere menester para la efectividad del contrato de permuta cuya declaración se interesa y de la posterior división en propiedad horizontal del edificio. 2.— Subsidiariamente a la anterior: a) Se declare ejercitado el derecho de vuelo al que alude la escritura pública de permuta que obra en autos. b) Se declare la existencia de un estado de propiedad horizontal en los términos que resulten de las pruebas practicadas, librándose mandamiento al Registro de la Propiedad a los efectos de ordenar su inscripción, mandando cancelar las inscripciones contradictorias. c) Subsidiariamente a la b), se condene a la adversa a otorgar escritura pública de división en propiedad horizontal en los términos que resulten de las pruebas practicadas. 3.—De forma acumulada con la acción que se estime de las anteriores, se declare ser la superficie real de la parcela la de 395,76 m cuadrados, se corrijan los demás datos fácticos de la escritura de permuta respecto de los cuales se acredite su inexactitud y real magnitud en período probatorio, se minore el importe de la contraprestación que deberá satisfacer mi representada de acuerdo con la menor superficie de la parcela, y se condene a la adversa a abonar indemnización por daños y perjuicios en el importe que resulte de las pruebas practicadas. 4.—Se condene en costas a la adversa.

2.—El Procurador D. Enrique Nayach Torralba, en nombre y representación de «IMMOREVETLLAT, S.L.», contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando totalmente la demanda y absolviendo de la misma a mi representado con expresa condena en costas al actor por su mala fe y temeridad.

3.—El Procurador D. Alvaro Cots, en nombre y representación de «CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES», contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia estimando íntegramente esta oposición se desestime totalmente o parcialmente la demanda haciendo constar que la decisión no implica consentimiento de «CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES» a la subrogación en la obligación personal así como tampoco a la división de la hipoteca.

4.— Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cerdanyola del Vallés dictó sentencia con fecha 11 de junio de 2003, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que estimando parcialmente la demanda formulada por el procurador de los Tribunales D^a Ana Albalate Dalmasas, en nombre y representación de CAMIJA, S.L. contra IMMORAVETLLAT, S.L. y CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES, debo declarar una permuta de derecho de vuelo por inmuebles futuros, debo condenar a INMOREVETLLAT S.L. a otorgar escritura pública de división en propiedad horizontal, debo declarar que la superficie real de la parcela objeto del

pleito es de 395,76 m², corrigiéndose los demás datos fácticos de la escritura de permuta. Se debe absolver a CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES, desestimándose la demanda frente a él. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

SEGUNDO.— Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por las representaciones procesales de ambas partes, la Sección 14^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 17 de noviembre de 2005 (JUR 2006, 75547), cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Estimando en parte los recursos de apelación interpuestos por la representación legal de CAMIJA, S.L. y por IMMORAVETLLAT S.L. contra sentencia de fecha 11 de junio de 2003 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Cerdanyola del Vallés, con revocación parcial de la misma y estimación parcial de la demanda, declaramos: a) Ejercitado el derecho de vuelo al que se refiere la escritura de permuta de fecha 14 de enero de 1999. b) La existencia de un estado de propiedad horizontal, si bien su concreta delimitación se efectuará una vez terminada la construcción, llevando a cabo las rectificaciones precisas, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, tanto en la escritura de permuta como en la correspondiente inscripción del edificio en régimen de propiedad horizontal una vez las partes otorguen la escritura al efecto; teniendo en consideración la alteración de la cabida que se ha detectado al llevar a cabo la construcción del edificio, que actualmente es de 395, 76 m². c) Mantenemos la absolución de la codemandada la CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES. d) No procede, sin embargo de lo establecido en el anterior apartado, efectuar especial declaración sobre las costas de primera instancia. Todo ello, sin que proceda tampoco especial pronunciamiento sobre las costas de esta alzada.

En fecha 10 de enero de 2006 se dictó auto de aclaración en el sentido de aclarar que IMMORAVETLLAT, S.L. no está obligada sino hasta la terminación de la construcción al otorgamiento de la escritura pública de división en régimen de propiedad horizontal, quedando subsistente el resto de la misma.

TERCERO.—1.—El Procurador D. Fernando Bertrán Santamaría, en nombre y representación de CAMIJA, S.L., interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en el siguiente MOTIVOS PRIMERO.—Se vulnera el artículo 1279 del Código Civil en relación al artículo 1280.1º del mismo cuerpo legal. SEGUNDO.—Se vulneran los artículos 1091 y 1258 del Código civil en relación al artículo 1278 del mismo cuerpo legal.

2.—Por Auto de fecha 14 de octubre de 2008, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.—Evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Carmelo Olmos Gómez, en nombre y representación de «IMMOREVETLLAT, S.L.», presentó escrito de oposición al mismo.

4.—No habiéndose solicitado por todas las partes la

celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 20 de abril del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.—Este proceso, complicado desde su origen y con múltiples cuestiones, llega a casación con una sola, referida al auto de aclaración puesto tras la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección catorce, de Barcelona, de 17 de noviembre de 2005 (JUR 2006, 75547), objeto del presente recurso.

Todo ello parte del contrato en escritura pública de 14 de enero de 1999 que, modificando uno anterior en documento privado, es calificado por dicha sentencia y no discutido en la instancia ni en casación, como contrato de permuta del derecho de vuelo sobre el solar ocupado por un antiguo edificio que es derribado, propiedad de la entidad demandada y recurrida en casación IMMORÉVETLLAT, S.L. que transmite a la sociedad inmobiliaria, demandante en la instancia y recurrente en casación CAMIJA, S.L. que se obliga a entregarle, una vez finalizada la construcción, varios pisos, locales y plazas de aparcamiento, constituyéndose el régimen de propiedad horizontal.

Esta última sociedad interpuso demanda, con una serie de pedimentos principales y subsidiarios, ampliada y rectificada posteriormente, cuando la obra no estaba totalmente terminada (lo estaba en un 65-70%) y ya se había constituido un estado de propiedad horizontal aún no formalizado en escritura pública. En cuanto interesa en este momento y respecto al recurso de casación, se pidió en dicha demanda que se declarara ejercitado el derecho de vuelo y existente un estado de propiedad horizontal.

Estos dos pedimentos son acogidos por la sentencia de la Audiencia Provincial recurrida, haciendo referencia al otorgamiento de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal. A instancia de ambas partes, dictó auto de aclaración en el que concreta que IMMORÉVETLLAT, S.L. no está obligada a otorgar la escritura pública de división en régimen de propiedad horizontal sino hasta la terminación de la construcción.

El recurso de casación que ha formulado la sociedad inmobiliaria, constructora del edificio, demandante en la instancia CAMIJA, S.L. se refiere, en sus dos motivos exclusivamente, a este extremo relativo al tiempo de otorgamiento de la escritura; mantiene en ambos que dicha escritura debe otorgarse en el acto, inmediatamente, sin tener que pechar con las consecuencias perjudiciales que le supone el no otorgamiento inmediato. La parte demandada, IMMORÉVETLLAT, S.L. en un escrito en que más que formalizar su oposición a los motivos de casación, como dice el artículo 485 de la Ley de Enjuiciamiento civil, presenta alegaciones como si de una contestación se tratara, no se opone a otorgar la escritura, pero insiste en otorgarla cuanto finalice la construcción, conforme ha ordenado la sentencia de instancia.

SEGUNDO.—Aunque lo habitual es que el otorgamiento de escritura pública como título constitutivo de la propiedad horizontal se lleve a cabo cuando el edificio esté ya terminado, nada impide que se otorgue cuando no lo esté, tanto más cuanto en el presente caso ya se había constituido un estado de propiedad horizontal aún no declarada mediante la escritura de división en régimen de propiedad horizontal, pero ya se preveía en la escritura de permuta. Es lícita y permitida por la Ley Hipotecaria la constitución y subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen de propiedad horizontal de un edificio en construcción. Es la situación que se ha llamado de «prehorizontalidad», como estadio preparatorio de la propiedad horizontal, que surgirá definitivamente cuando la construcción esté terminada.

De aquí que no sea aceptable el razonamiento que hace el auto de aclaración de la sentencia recurrida que dice que se declara la existencia del régimen de propiedad horizontal, pero, añade literalmente:

«en el presente caso, dadas las circunstancias concurrentes, de alteración de cabida y falta de determinación de la correcta distribución y extensión de cada departamento integrante del edificio, y atendidas las posiciones de las partes al respecto, se concluye en la sentencia que se aclara, que el otorgamiento de la escritura pública habrá de efectuarse necesariamente una vez concluida la construcción. Ello para evitar nuevas rectificaciones de escritura e inscripciones correspondientes».

TERCERO.—Consecuencia de lo expuesto, es la estimación del motivo primero del recurso de casación, sin necesidad de entrar en el análisis del segundo. Se ha formulado conforme a lo dispuesto en el artículo 477.2.º de la Ley Enjuiciamiento Civil por infracción de los artículos 1279 y 1280.1º del Código civil.

Efectivamente, la pretensión de la parte actora de otorgamiento de escritura pública al amparo de dichas normas y de conformidad con la normativa de la propiedad horizontal no tiene razón de ser su dilación en el tiempo. La sentencia de instancia contempla la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal y en el auto de aclaración, en el texto transcrito, argumenta la dilación de su otorgamiento de forma no jurídica, sino simplemente razonable sin apoyo normativo alguno, contraviniendo aquellas normas que se alegan como infringidas en este motivo de casación. Lo mismo ocurre con la explicación que da en los fundamentos de derecho (el quinto) de la sentencia, que tampoco contiene ningún apoyo legal para la dilación del otorgamiento, olvidando la posibilidad, o por mejor decir la carencia de impedimento legal, de hacerlo cuanto existe, como declara la sentencia, un estado de propiedad horizontal aún no declarado mediante escritura pública, que ya se preveía en el contrato de permuta.

CUARTO.—Por ello, debe casarse la sentencia recurrida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 487.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, asumiendo la instancia, declarar que la escritura de división y constitución del régimen de propiedad horizontal no

debe dilatarse a la terminación de la construcción, sino se otorgará inmediatamente, sin dilación alguna.

No procede condena en las costas causadas por este recurso de casación, en aplicación del artículo 398.2 de la misma ley.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

PRIMERO.—QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION, interpuesto por la representación procesal de "CAMIJA, S.L." contra la sentencia dictada por la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona,

en fecha 17 de noviembre de 2005 (JUR 2006, 75547), que SE CASA y ANULA.

SEGUNDO.—En el único sentido de que se elimina la dilación del otorgamiento de la escritura que impone el auto de aclaración de 10 de enero de 2006 y se declara que debe otorgarse de inmediato. En todo lo demás, se mantienen los pronunciamientos de la sentencia recurrida.

TERCERO.—No procede condena en las costas de este recurso.

CUARTO.—Librese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

COMENTARIO

El origen del conflicto, perfectamente explicado en los Fundamentos de Derecho, es un contrato que se califica como permuta del derecho de vuelo sobre un solar a cambio de la edificación futura que el cesionario se compromete a realizar. La sociedad constructora es la demandante, y recurrente ahora en casación; en virtud del contrato se ha obligado a entregar a la propietaria del suelo, una vez finalizada la construcción, varios pisos, locales y plazas de aparcamiento que debe edificar sobre el inmueble objeto del derecho de vuelo. La demanda la interpuso la constructora cuando había ejecutado la obra prevista en un 65 ó 70%, para pedir que se declarara ejercitado el derecho de vuelo y existente un estado de propiedad horizontal. Ambos pedimentos fueron acogidos por la sentencia de la Audiencia Provincial. El litigio llegó a casación con un único punto de debate: si la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal a la que había sido condenada la demandada debía otorgarse de inmediato o cuando se terminara la construcción. Se trata de un detalle probablemente menor dentro de un pleito «complicado desde su origen y con múltiples cuestiones», según señala la Sentencia del Tribunal Supremo. De hecho la solución de este único extremo nos parece indiscutible una vez que se ha reconocido la existencia de una situación de propiedad horizontal: carecería de sentido, entonces, dilatar el otorgamiento de la escritura pública de la misma. La Sentencia resulta interesante, sobre todo, como exponente de un caso en el que, contra lo que suele ser habitual en la práctica de los Tribunales, el cedente ha adoptado las cautelas precisas para que su posición jurídica quede sólidamente protegida desde el principio (nos hemos ocupado de este tipo de contratos en varios trabajos a los que remitimos al lector que desee encontrar un tratamiento más desarrollado de la materia: «¿Es conforme al ordenamiento el art. 13 RH sobre cesión de suelo por obra futura?», en *Pensamientos jurídicos y palabras: dedicados a Rafael Ballarín Hernández*, Valencia, 2009, pp. 337 y ss.; «La inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión de suelo a cambio de edificación futura», *RdP*, nº 24, pp. 323 y ss.; *La permuta de suelo por edificación futura. Entrega y transmisión de la propiedad en el sistema del Código Civil*, en prensa. En particular, en estas obras abordamos la posición jurídica del cedente).

En la práctica inmobiliaria resultan habituales los negocios jurídicos como el que contemplamos en la Sentencia; en ellos el titular del suelo busca a quien realice materialmente u organice las tareas de la construcción, para poder obtener finalmente cada uno de los contratantes pisos o locales susceptibles de uso independiente. Aunque la denominación más extendida suele aludir a que el contrato recae sobre un «solar», el caso demuestra que es perfectamente posible que el inmueble objeto de la convención sea una edificación ya existente, que el cesionario deba derribar para levantar un edificio más funcional y moderno. Una característica común de todos los supuestos que se pueden producir en la práctica es que la construcción resultante queda distribuida entre el titular inicial del solar y el que se obliga a organizar su edificación. La forma concreta en que la distribución final se haya materializado puede ser diversa; en este supuesto era el derecho de vuelo y la propiedad horizontal. Esta última es, probablemente, la fórmula preferida en la generalidad de los casos; en cambio, el derecho de vuelo no había encontrado mucho reflejo en la jurisprudencia que ha tratado la figura, aunque la doctrina había propuesto su utilización.

La fórmula genérica a la que nos estamos refiriendo aquí puede ser beneficiosa para ambas partes contratantes, si se elabora bien el contrato; y, en cualquier caso, si se lo interpreta y aplica adecuadamente. Pero en no pocas ocasiones los efectos que deban producirse durante la fase de

ejecución del contrato generan litigios y dudas. En efecto, el esquema práctico aludido no ha llegado a alcanzar tipicidad legal (aunque sí social), por lo que sus finalidades pueden encauzarse a través de las formas jurídicas elegidas en cada caso por los interesados. En consecuencia, no pocas veces el contrato no llega a traducir bien el propósito real de los contratantes. En otras ocasiones, además, la interpretación del negocio no es todo lo precisa que se requiere en una materia tan delicada como ésta.

Sucede con frecuencia que en la descripción contractual de los efectos que el contrato está llamado a producir, se están admitiendo algunos que no resultan fácilmente conciliables con la verdadera voluntad de las partes. Así sucede cuando se dice que la propiedad del suelo se transmite al «constructor», una vez que media la entrega del mismo. Se entiende entonces que el cedente, en un primer momento de la ejecución del contrato, transmite la propiedad del suelo; en un segundo momento, una vez que el cesionario ha construido el edificio, debe el cedente recibir los inmuebles resultantes que le correspondan. Casi todos aprecian que esta explicación de la figura deja en una posición bastante débil al cedente, que a cambio de desprenderse actualmente de la propiedad del inmueble, sólo adquiere de inmediato un crédito contra el constructor; crédito que en el futuro puede llevar a la adquisición de un derecho real si todo transcurre tal como se pactó. El cedente termina por soportar la inseguridad hasta el momento en que se le entrega efectivamente la parte construida que le corresponde según el pacto. Ni que decir tiene que, en una época de crisis como la actual, entender la posición del cedente de este modo, puede llevar a su absoluta desprotección (paralización de las obras, posibles embargos del inmueble...).

En nuestra opinión, la descripción de los efectos contractuales en los términos en que la acabamos de hacer cuadra mal con nuestro sistema causalista de transmisión de los derechos reales, pues presupone una transmisión de la propiedad del suelo desvinculada de su concreta base contractual. Resulta más adecuado entender que, como mucho, en estos contratos puede aparecer tras la entrega del suelo una titularidad compartida sobre el mismo por ambos contratantes, pues es precisamente esa comunidad la que el contrato pretende instaurar. Por eso resultaría llamativo que los efectos transmisivos tuvieran que ser mayores. Ni siquiera sería bastante para afirmar una transmisión de la propiedad plena del suelo una hipotética voluntad de las partes manifestada en una cláusula aislada, pues la finalidad del contrato en su conjunto permitiría situar dicha cláusula en su correcta interpretación: la entrega no puede producir un efecto jurídico-real más intenso que el previsto para la situación final del inmueble.

El contrato objeto de litigio en nuestra Sentencia había acertado al traducir con claridad el propósito de las partes. Se había acudido por los contratantes a un mecanismo bien equilibrado como es la concesión al constructor de un derecho de vuelo sobre el solar. De hecho, según explica la sentencia casada (FD 1º) el decurso de los hechos demuestra que se había buscado una fórmula que protegiera mejor al cedente. Primero se firmó un contrato privado de permuta de fecha 23 de noviembre de 1998, en virtud del cual la constructora *adquiría el dominio de la finca* a cambio de construir, tras el derribo de la previa edificación, un nuevo edificio; y, después, debía entregar a la cedente la propiedad de diversos pisos y locales del mismo. Como se ve se estaba utilizando la confusa fórmula que más arriba hemos criticado. Pero este defecto se evitó en la posterior escritura pública de documentación del contrato, otorgada el 14 de enero de 1999; en ella se concretaron las condiciones exactas del contrato, alterando su objeto inicial que pasó a recaer sobre el derecho de vuelo sobre el solar. La propia actora reconoció que la solución pactada en la escritura se buscó para asegurar la posición de la parte cedente.

La fórmula utilizada es un mecanismo ya sugerido y explicado por nuestra doctrina especializada (ALONSO PÉREZ, «Una alternativa al contrato de cambio de solar por edificación futura contemplado en el artículo 13 del Reglamento Hipotecario: los derechos de sobre y de subedificación», *RCDI*, 2001, nº 664, p. 1026; PLANA ARNALDOS, «Transmisión del dominio en los contratos de cesión de solar a cambio de obra futura», *RCDI*, 2002, nº 674, p. 2084; PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, *El derecho de sobreedificación y subedificación*, Madrid, 2003, pp. 72-73 y pp. 122 y ss.). Presenta la clara ventaja de dejar perfectamente claro que ambas partes contractuales, y en particular el cedente, tienen una posición jurídico-real sobre la finca.

No obstante, como ya hemos dicho, se debe afirmar que aunque no se utilicen especiales fórmulas de protección del cedente, y se describa el supuesto como permuta, el máximo efecto real del contrato, sería la aparición de una comunidad especial entre el cedente y el constructor

(normalmente la prehorizontalidad). Por tanto, incluso el documento privado en que se documentó el contrato inicialmente, no puede entenderse como título que unido a la tradición pueda transmitir la propiedad plena del suelo. A nuestro juicio, es esta una solución no solamente deseable de instaurar en una hipotética futura norma, sino el modo correcto de entender actualmente el contrato dentro de los principios de nuestro ordenamiento. El contrato de cesión de solar seguido de la entrega supone la aparición de una comunidad sobre el suelo en la que participan cedente y cesionario. No es factible que la fase contractual de construcción genere unos efectos reales en beneficio del constructor más extensos que los propios de la fase definitiva (salvo que respondan a una causa específica y propia, como pueda ser la de garantía, o se mantengan dentro de las facultades de administrar necesarias para la realización de la edificación). Qué tipo de comunidad exista y qué facultades se comparten entre el cedente y el cesionario depende de la voluntad de las partes en el caso concreto. En este supuesto se han articulado a través de la concesión de un derecho real limitado de vuelo, pero no es la única solución imaginable. No se puede excluir en absoluto que la situación jurídico-real quede tan mal dibujada por las partes que incluso impida la inscripción registral por falta de determinación.

Obviamente también es posible, si bien quizá menos frecuente en la práctica, que la posición jurídica del constructor no alcance a ser un derecho real en la fase inicial de ejecución del contrato, sino que esta condición de titular solamente se adquiriera en el momento de finalización de la obra. De hecho, en el supuesto contemplado, el cesionario no parece que adquiriera un derecho real en el momento en que se le entrega el edificio para su demolición, sino posteriormente.