

narse bienes raíces equivalentes en clase de tierra y cultivo, y de preferencia, con la totalidad o parte de los bienes por él aportados. Todo propietario tendrá la facultad de adquirir derechos sobre las mismas tierras por él aportadas en las condiciones legales que se señalan. Con aprobación de la Comisión Central, la Local podrá disponer que se asigne a determinados propietarios una indemnización global en metálico cuando el valor de los bienes por él aportados sea tan pequeño que pudiera tener como resultado la formación de un lote de explotación antieconómica. Las relaciones arrendaticias existentes sobre las fincas objeto de la concentración se mantendrán en la medida de lo posible. No obstante, cuando los objetivos del proyecto lo exijan, la Comisión local podrá declararlas rescindidas o trasladar a los arrendatarios a los nuevos lotes. Del mismo modo los derechos reales que pesen sobre los bienes podrán ser cancelados o modificados por la Comisión, con liquidación, en su caso, de las obligaciones pecuniarias nacidas en virtud de ellos. Las hipotecas pasarán a gravitar sobre los lotes o parte de lote adjudicados en lugar de los bienes anteriormente gravados, conservando la prioridad que tuvieran. La misma norma rige para los embargos y otras medidas de seguridad anotados en el Registro.

ARTURO GALLARDO RUEDA

El contrato de construcción en el nuevo Derecho francés

Seguramente sin propósito de innovar conceptos civiles más o menos tradicionales, y sin otra significación que la de una ordenanza de necesidad, un Decreto de 10 de noviembre del año pasado formula definiciones y limitaciones que no deben escapar a la curiosidad del especialista. En realidad, la disposición forma parte de un complejo normativo encaminado a impulsar la nueva construcción de locales habitables, aunque su objeto inmediato sea la protección del pequeño ahorro frente a ciertos abusos. En manos de empresas que actúan frente a una clientela generalmente poco advertida y de condición modesta, los contratos de construcción han venido a transformarse en peligrosos contratos de adhesión. En efecto, esas empresas se ofrecen para construir o «procurar» a la otra parte una vivienda y garantizan la obtención de un préstamo oficial que reducirá al mínimo el primer desembolso de fondos. Captado el aspirante a propietario, acepta, firma un contrato que no discute y entrega buena parte o el total de sus economías. Naturalmente que le pasa inadvertida una cláusula, siempre igual, por la que la empresa constructora se hace dueña del dinero recibido si el presunto propietario abandonara el propósito de construir. En adelante, todo se dispone con el fin de provocar y conseguir ese abandono. Los préstamos oficiales no se piden o se solicitan en forma defectuosa que obliga a su retraso o denegación: aparecen nuevos gastos, justificados en ulteriores estudios del proyecto o en los aumentos experimentados por los precios de los materiales. El suscriptor acaba por ser definitivamente despojado, desiste de la construcción proyectada y el ilícito negocio del constructor se cierra bajo el signo del más halagüeño de los éxitos. Al parecer, la razón de que éste y otros fraudes sean posibles se atribuye a que los contratos de construcción no están sometidos en Francia a control público alguno. No precisan au-

torización ni aprobación administrativas previas, ni siquiera la homologación del vínculo en un Registro tutelar. Las empresas no han de soportar la vigilancia pública ni su actuación acarrea sanciones punitivas. Ciertamente que el Decreto que comentamos tampoco interfiere con la acción oficial el conjunto de relaciones derivadas del vínculo creado, pero intenta agotar los mecanismos jurídico-privados en la defensa de la parte más débil. Véase el resumen de sus disposiciones:

Está sometido a la nueva reglamentación todo contrato por el que una persona física o moral se obligue a construir o procurar a otra un inmueble cuyo principal destino sea la habitación. El término procurar, inhabitual en la terminología jurídica, hace relación a las gestiones encaminadas a la obtención de préstamos oficiales para la edificación o la rehabilitación de construcciones ya existentes. El contrato debe ser escrito, bajo sanción de nulidad relativa, puesto que sólo puede ser argüida por el suscriptor y sólo hasta el momento de la entrega del inmueble construido. Ha de consignarse en doble ejemplar, uno para cada parte, a fin—según la exégesis gala— de impedir la invocación, por parte del empresario, de las excepciones de los artículos 1.325 del Código civil y 109 del Mercantil. Debe designarse de modo preciso el terreno sobre el que se elevará la construcción para prevenir el ofrecimiento de solares ya vendidos, edificados o inexistentes. Han de constar en el documento numerosas menciones de tipo técnico o la remisión a los proyectos-tipo aprobados por el Ministerio de Urbanismo. También, bajo pena de nulidad, han de precisarse las épocas aproximadas de iniciación y terminación de los trabajos, si bien, no estableciéndose un sistema especial para la exigencia de responsabilidades por el retraso, no cabe al suscriptor sino la vía de las acciones comunes para hacer efectivos los perjuicios. El constructor ha de comprometerse a notificar al suscriptor los nombres o razones sociales y direcciones de los subcontratistas, en su caso. Esta notificación tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la firma de los respectivos contratos; su incumplimiento se reputa inexecución del vínculo de edificación, pero no prevé el texto cuál pueda ser la actuación ulterior del notificado.

Es también circunstancia precisa al formalismo del contrato indicar el importe del préstamo que haya de solicitarse y su duración. Por el contrario, no acarrea la nulidad, pero impide al constructor retener cantidad alguna por razón de ellos, la no mención del detalle de los honorarios debidos a los técnicos por estudios y proyectos o por gestiones para la obtención del auxilio económico oficial. La determina, en cambio, la omisión del detalle de todos los demás costes, incluso la de los impuestos y honorarios notariales y registrales.

La evidente relevancia de los préstamos oficiales para auxilio a la edificación induce al legislador a constituirlos en causa misma del contrato que, por ello, se entiende siempre celebrado bajo la condición suspensiva de que se obtengan en la cuantía y por el plazo prometidos por el constructor; de este modo, si no llegan a obtenerse o los concedidos no alcanzan el 85 por 100 de lo prometido o han de reembolsarse en plazo inferior en cinco años al previsto, el suscriptor puede optar por la «rescisión por lesión», según la propia doctrina francesa, evidentemente partidaria del renacimiento de este último concepto en el Derecho civil moderno.

Para evitar los abusos más graves, el Decreto contiene prohibiciones que limitan la autonomía de la voluntad. Se consideran no puestas y sin efecto alguno las cláusulas penales, las de nulidad de pleno derecho y las limitativas de responsabilidad. Prohíbe la percepción de fondos del suscriptor antes de la concesión oficial del préstamo, prohibición esta extensiva a la suscripción de efectos cambiarios. Por excepción, el suscriptor puede ser compelido en cualquier momento al depósito, en poder del notario, de los necesarios para la compra del terreno en que se vaya a edificar.

La simple lectura de la disposición a que nos referimos sugiere otra vez la idea de que poco a poco va instituyéndose en Francia una especie de Derecho necesario, común a todos los contratos de adhesión. Desde los seguros hasta el contrato de construcción, pasando por el de créditos diferidos, el método es el mismo. Junto a la violencia y al dolo, el legislador incluye la ignorancia y la imprevisión como vicios del consentimiento a lo que si, por el momento, no atribuye eficacia anulatoria, estima con entidad suficiente para determinar medidas preventivas y condicionamientos de innegable significación civil.

ARTURO GALLARDO RUEDA