

# TRATADO PRÁCTICO DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN ANÁLISIS MULTIDISCIPLINAR

**Francisco M. Echeverría Summers**

**Josep M<sup>a</sup> Espinet Asensio**

*Coordinadores*

**Autores:**

Carlos Cerrada Loranca

José Domingo Valls Lloret

Francisco M. Echeverría Summers

Josep M<sup>a</sup> Espinet Asensio

Pablo Fernández Ripoll

Javier Fernández Ripoll

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Elisabeth Janssen Bach

Isabel López Riera

Socorro Martínez Cepedano

Jordi Medina Ortiz

Fernando Morillo González

José María Nubiola de Palacios

Rosalía Osorio Tenorio

Mario Ovejero Hernando

Antoni Pelegrín López

Anna Pijuan Bonet

Francesc-Xavier Rafí i Roig

Elena Ripol Estivill

Tatiana Rivera Ostolaza

Miquel Serra i Camús

Carmen Toril Velasco

María Tenza Llorente

Alicia Villaseca Ballescá

## Colección: Atelier Práctica Profesional

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reproducere, plagiar, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

© 2023 Los autores

© 2023 Atelier

Santa Dorotea 8, 08004 Barcelona

e-mail: [editorial@atelierlibros.es](mailto:editorial@atelierlibros.es)

[www.atelierlibrosjuridicos.com](http://www.atelierlibrosjuridicos.com)

Tel.: 93 295 45 60

I.S.B.N.: ?????????????????????????????????

Depósito legal: ?????????????????????????????

Diseño y composición: Addenda, Pau Claris 92, 08010 Barcelona  
[www.addenda.es](http://www.addenda.es)

Impresión: Winihard Gràfics, Avda. del Prat 7, 08180 Moià

# ÍNDICE

PRÓLOGO .....	23
---------------	----

## BLOQUE I ASPECTOS CIVILES

TÍTULO I.FIGURAS CONTRACTUALES VINCULADAS A LA CONSTRUCCIÓN. . .	29
--	----

CAPÍTULO 1. CONTRATOS PREPARATORIOS (OPCIÓN, RESERVAS, COMPROMISO DE COMPRAVENTA) .....	29
--	----

*Jordi Medina Ortiz*

I. Negociaciones precontractuales .....	29
1. Introducción .....	29
2. El proceso negociador y la doctrina de la perfección del contrato por el concurso de la oferta y la aceptación .....	31
3. La dificultad de aplicar la doctrina sobre la perfección de los contratos en la fase de las negociaciones precontractuales.....	33
4. Posibilidad de incurrir en responsabilidad en las negociaciones precontractuales: la culpa in contrahendo .....	34
5. Presupuestos de la responsabilidad precontractual. El principio de buena fe y los deberes secundarios.....	35
6. Calificación de la responsabilidad precontractual.....	37
7. Reparación del daño precontractual .....	37
II. Las cartas de intenciones. ....	38
1. Cartas de intenciones y documentos preparatorios .....	38
2. Utilidad de la carta de intenciones .....	40
3. Estructura de la carta de intenciones .....	40
4. Naturaleza jurídica de la carta de intenciones .....	41
5. Efectos de la carta de intenciones .....	41
III. El contrato de mediación inmobiliaria .....	42
1. Concepto de mediación inmobiliaria .....	42

2.	Objeto del contrato de mediación . . . . .	43
3.	Obligaciones del mediador . . . . .	44
4.	Derecho a la retribución del mediador . . . . .	45
5.	Responsabilidad dimanante del contrato de mediación . . . . .	47
<b>IV.</b>	<b>El documento de reserva . . . . .</b>	<b>48</b>
1.	Introducción . . . . .	48
2.	Distinción de figuras afines . . . . .	48
3.	Elementos del pacto de reserva . . . . .	51
4.	Fiscalidad del documento de reserva . . . . .	51
<b>V.</b>	<b>El precontrato . . . . .</b>	<b>52</b>
1.	Introducción . . . . .	52
2.	Ámbito del precontrato . . . . .	52
3.	Relación entre el precontrato y el contrato definitivo . . . . .	54
4.	Elementos del precontrato . . . . .	55
5.	Efectos del incumplimiento del precontrato . . . . .	56
6.	La promesa de contrato de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra . . . . .	57
<b>VI.</b>	<b>La opción de compra . . . . .</b>	<b>58</b>
1.	Introducción . . . . .	58
2.	Características fundamentales del contrato de opción . . . . .	59
3.	El contrato de opción de compra y el derecho de opción . . . . .	59
4.	La causa en el contrato de opción . . . . .	62
5.	Contenido del contrato de opción . . . . .	63
6.	El derecho de opción . . . . .	64
7.	Fiscalidad del derecho de opción . . . . .	71
8.	El derecho de opción en Cataluña . . . . .	71
9.	El derecho de opción en Navarra . . . . .	72
<b>VII.</b>	<b>Las arras . . . . .</b>	<b>73</b>
1.	Concepto de arras . . . . .	73
2.	Naturaleza de las arras . . . . .	73
3.	Clases de arras según su función . . . . .	75
4.	Las arras firmadas con el agente mediador . . . . .	78
5.	Las arras en Cataluña . . . . .	79
	<b>Bibliografía . . . . .</b>	<b>83</b>
	<b>CAPÍTULO 2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA . . . . .</b>	<b>85</b>
	<i>Miquel Serra i Camús</i>	
<b>I.</b>	<b>Concepto y caracteres . . . . .</b>	<b>85</b>
<b>II.</b>	<b>La transmisión de la propiedad en la compraventa. Venta de cosa ajena y reserva de dominio . . . . .</b>	<b>86</b>
<b>III.</b>	<b>Sujetos de la compraventa . . . . .</b>	<b>88</b>
1.	Capacidad y legitimación . . . . .	88
2.	Prohibiciones de adquirir . . . . .	93
<b>IV.</b>	<b>Objeto de la compraventa. La cosa . . . . .</b>	<b>96</b>
1.	Condiciones o requisitos que debe reunir o tener la cosa objeto de la compraventa . . . . .	96
2.	Venta de cosa futura. Compraventa de inmueble en construcción o sobre plano . . . . .	99

<b>V. El precio. Requisitos</b> .....	102
1. Requisitos .....	102
2. La justicia del precio .....	105
3. Los precios tasados .....	108
<b>VI. Forma y perfección de la compraventa</b> .....	108
<b>VII. El riesgo en la compraventa</b> .....	109
<b>VIII. Obligaciones del vendedor</b> .....	111
1. La entrega de la cosa vendida y las otras obligaciones accesorias a ésta .....	112
2. Exceso y defecto de cabida en la entrega de la cosa vendida .....	113
3. La suspensión de la obligación de entregar la cosa vendida .....	115
4. La doble venta .....	116
5. La obligación de saneamiento .....	118
6. La falta de conformidad del bien y su regulación en el Código Civil de Catalunya .....	126
<b>IX. Obligaciones del comprador</b> .....	127
1. El pago del precio y los intereses .....	127
2. Otras obligaciones del comprador .....	128
3. La suspensión de la obligación de pagar el precio de la cosa vendida .....	129
<b>X. Extinción y resolución del contrato de compraventa</b> .....	129
1. Causas generales de extinción de los contratos .....	129
2. Causas especiales de extinción de la compraventa .....	130
3. Derechos reales de adquisición preferente .....	130
4. Especial referencia a la resolución por incumplimiento del contrato de compraventa de inmuebles <i>ex arts. 1124 Y 1504 CC</i> .....	131
<b>Bibliografía</b> .....	133
<b>CAPÍTULO 3. CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA</b> .....	137
<i>Elena Ripol Estivill</i>	
<b>I. El contrato de ejecución de obra</b> .....	137
1. Legislación civil del contrato de obra .....	138
2. Competencia territorial .....	140
<b>II. El objeto del contrato y sus elementos objetivos</b> .....	140
1. Clases o tipos de contrato de obra .....	140
2. El Precio .....	149
<b>III. Elementos temporales</b> .....	155
1. El plazo .....	155
2. Las cláusulas penales .....	157
<b>IV. Obligaciones de las partes</b> .....	159
1. Partes del contrato .....	159
2. Obligaciones del comitente .....	159
3. Obligaciones del contratista .....	162
<b>V. El incumplimiento</b> .....	164
1. La acción resolutoria .....	165
2. Incumplimiento parcial o inexacto .....	167
3. Incumplimiento por defectos .....	168
4. La ruina .....	169
5. Garantías del cumplimiento a favor del contratista .....	172

<b>VI. La doctrina de los riesgos</b> .....	175
<b>Bibliografía</b> .....	177
<b>CAPÍTULO 4. CESIÓN DE FINCA A CAMBIO DE EDIFICACIÓN FUTURA</b> .....	179
<i>Josep M<sup>a</sup> Espinet Asensio</i>	
<b>I. Ideas preliminares</b> .....	179
<b>II. Ventajas e inconvenientes de la figura contractual</b> .....	180
<b>III. Estructura contractual</b> .....	183
1. Naturaleza jurídica .....	183
2. Concepto .....	184
3. Caracteres .....	188
<b>IV. Modalidades</b> .....	189
1. Cesión total de solar o edificabilidad por construcción futura .....	189
2. Cesión parcial de solar o edificabilidad a cambio de participación en porcentaje de la futura construcción .....	190
3. Cesión de derecho de vuelo a cambio de viviendas o locales futuros. .	190
4. Reserva de vuelo y transmisión de propiedad de solar con prestación subordinada de obra .....	191
5. Cesión de solar a cambio de porcentajes en los beneficios por la venta de pisos, locales o unidades constructivas susceptibles de aprovechamiento independiente .....	192
6. Autopromoción en comunidad .....	193
<b>V. Aspectos registrales</b> .....	194
<b>VI. Incumplimiento del cesionario</b> .....	197
<b>VII. Incumplimiento del cedente</b> .....	199
<b>VIII. Régimen legal en cataluña</b> .....	200
1. Texto articulado .....	201
2. Comentarios generales .....	203
<b>CAPÍTULO 5. DERECHOS DE SUPERFICIE, VUELO Y SUBSUELO</b> .....	207
<i>Josep M<sup>a</sup> Espinet Asensio</i>	
<b>I. Introducción</b> .....	207
<b>II. El derecho de superficie</b> .....	208
1. Concepto y naturaleza jurídica .....	208
2. Caracteres .....	208
3. Elementos subjetivos .....	209
4. Elementos reales .....	210
5. Elementos formales .....	211
6. Regulación legal y contenido .....	212
<b>III. Los derechos de vuelo y subsuelo</b> .....	215
1. Concepto y naturaleza jurídica .....	215
2. Caracteres .....	216
3. Regulación legal .....	217
4. Elementos subjetivos .....	219
5. Elementos reales .....	219
6. Elementos formales .....	220
7. Contenido básico de los derechos .....	220
8. Extinción .....	221

IV. Texto articulado de los derechos de superficie, vuelo y subsuelo en el código civil de cataluña (ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del código civil de cataluña, relativo a los derechos reales) . . . . .	222
V. Texto articulado de los derechos de superficie, vuelo y subsuelo en la compilación de derecho civil foral de navarra (ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la compilación del derecho civil foral de navarra) .	227
<b>TÍTULO 2. AGENTES Y RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD . . . . .</b>	<b>231</b>
<b>CAPÍTULO 1. LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA CONFIGURACIÓN DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN . . . . .</b>	<b>231</b>
<i>Francisco M. Echeverría Summers</i>	
I. La aprobación de la ley de ordenación de la edificación: consideraciones generales . . . . .	231
II. Ámbito de aplicación de la ley: distribución de competencias entre los profesionales . . . . .	233
III. La calidad en la edificación . . . . .	235
IV. Los agentes de la edificación . . . . .	237
1. Consideraciones generales . . . . .	237
2. El promotor . . . . .	238
3. El proyectista . . . . .	249
4. El constructor . . . . .	253
5. El director de obra . . . . .	258
6. El director de ejecución de la obra . . . . .	261
7. Las entidades de control de calidad y laboratorios de ensayos para el control de calidad . . . . .	263
8. Los suministradores de productos . . . . .	266
9. Los propietarios y usuarios . . . . .	269
10. Otros agentes: el coordinador de seguridad y salud; el project manager . . . . .	270
<b>Bibliografía . . . . .</b>	<b>272</b>
<b>CAPÍTULO 2 .RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD LEGAL DE LOS AGENTES LOE, RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL . . . . .</b>	<b>273</b>
<i>Alejandro Fuentes-Lojo Rius</i>	
I. Régimen de la LOE . . . . .	273
1. Naturaleza jurídica de la responsabilidad . . . . .	273
2. Daños que dan lugar a la responsabilidad . . . . .	274
3. Legitimación activa . . . . .	275
4. Legitimación pasiva . . . . .	278
5. Imputación de responsabilidad . . . . .	280
6. Los plazos de garantía . . . . .	282
7. Los plazos de prescripción de las acciones . . . . .	283
II. La responsabilidad decenal del 1591 del CC . . . . .	284
1. Naturaleza jurídica de la responsabilidad . . . . .	284
2. Daños que dan lugar a responsabilidad . . . . .	287
3. Legitimación activa . . . . .	288
4. Legitimación pasiva . . . . .	288

5.	Imputación de responsabilidad . . . . .	288
6.	Los plazos de prescripción de las acciones . . . . .	289
7.	Las particularidades del régimen de responsabilidad del art. 1591.II del CC . . . . .	289
<b>III.</b>	<b>Responsabilidad por incumplimiento contractual.</b> . . . . .	290
1.	Naturaleza jurídica de la responsabilidad . . . . .	290
2.	Daños que dan lugar a la responsabilidad . . . . .	291
3.	Legitimación activa. . . . .	295
4.	Legitimación pasiva . . . . .	295
5.	Imputación de la responsabilidad . . . . .	295
6.	Plazos de prescripción de las acciones . . . . .	295
<b>IV.</b>	<b>Responsabilidad extracontractual</b> . . . . .	296
1.	Naturaleza jurídica de la responsabilidad . . . . .	296
2.	Daños que dan lugar a la responsabilidad . . . . .	298
3.	Legitimación activa. . . . .	300
4.	Legitimación pasiva . . . . .	300
5.	Imputación de responsabilidad . . . . .	301
6.	Plazos de prescripción de las acciones . . . . .	308
	<b>Bibliografía</b> . . . . .	309
<b>TÍTULO 3. CUESTIONES REGISTRALES, CARGAS REALES, LÍMITES Y LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD</b> . . . . .		311
<b>CAPÍTULO 1. CARGA REALES, LÍMITES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD: SERVIDUMBRE, CENSOS, HIPOTECAS Y RELACIONES DE VECINDAD</b> . . . . .		311
<i>José Domingo Valls Lloret</i>		
<b>I.</b>	<b>Introducción.</b> . . . . .	311
<b>II.</b>	<b>Marco normativo.</b> . . . . .	313
<b>III.</b>	<b>Servidumbres.</b> . . . . .	313
1.	Introducción . . . . .	313
2.	Naturaleza jurídica de las servidumbres . . . . .	316
3.	Creación y contenido. Actualidades jurisprudenciales sobre las servidumbres. . . . .	317
4.	Extinción. . . . .	319
<b>IV.</b>	<b>Censos</b> . . . . .	320
1.	Introducción . . . . .	320
2.	Características de los censos . . . . .	320
3.	Clases de los censos. . . . .	321
4.	Constitución y extinción de los censos . . . . .	323
5.	Utilidad de los censos en la actualidad. . . . .	324
<b>V.</b>	<b>Hipotecas</b> . . . . .	325
1.	Concepto. . . . .	325
2.	Marco normativo . . . . .	326
3.	Actualidades en materia jurisprudencial . . . . .	327
4.	Clases de hipotecas . . . . .	329
5.	La garantía hipotecaria y la obligación garantizada. . . . .	330
<b>VI.</b>	<b>Las relaciones de vecindad</b> . . . . .	330
1.	Marco normativo y tutela judicial . . . . .	331
2.	Actualizaciones en materia jurisprudencial . . . . .	333

<b>CAPÍTULO 2. EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. CUESTIONES REGISTRALES .</b>	<b>335</b>
<i>María Tenza Llorente</i>	
<b>I. Las declaraciones de obra nueva . . . . .</b>	<b>335</b>
1. Concepto. . . . .	335
2. Legitimación . . . . .	336
3. Requisitos . . . . .	338
<b>II. Las divisiones horizontales . . . . .</b>	<b>360</b>
1. La inscripción en el registro de la propiedad de la constitución, las modificaciones y la extinción de las propiedades horizontales . . .	361
<b>III. Modificación de entidades hipotecarias. Divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones . . . . .</b>	<b>387</b>
1. Segregaciones. . . . .	391
2. Divisiones . . . . .	398
3. Agrupaciones . . . . .	400
4. Agregaciones . . . . .	406
<b>IV. Concordancia del registro y realidad jurídica extrarregistral: excesos de cabida, reanudación de tracto sucesivo y liberación de gravámenes .</b>	<b>408</b>
1. Introducción: inmatriculación y georreferenciación. . . . .	408
2. Excesos de cabida . . . . .	416
3. Expediente de reanudación de tracto . . . . .	424
4. Expediente de liberación de gravámenes . . . . .	432
<b>Bibliografía . . . . .</b>	<b>440</b>

**BLOQUE II  
ASPECTOS PROCESALES Y CONCURSALES**

<b>CAPÍTULO 1. ASPECTOS PROCESALES Y CONCURSALES VINCULADOS AL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN . . . . .</b>	<b>445</b>
<i>Francesc-Xavier Rafí i Roig y Rosalía Osorio Tenorio</i>	
<b>I. Cuestiones procesales prácticas de interés en relación con las controversias vinculadas al derecho de la construcción . . . . .</b>	<b>445</b>
1. Tratamiento procesal de la responsabilidad solidaria de los agentes de la edificación. La solidaridad impropia. . . . .	446
2. La intervención provocada en los agentes de la edificación . . . . .	447
3. La acción de repetición entre los agentes de la edificación. . . . .	449
<b>II. Aspectos prácticos del concurso de acreedores y del procedimiento especial para microempresas. Introducción. . . . .</b>	<b>453</b>
<b>III. La comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores .</b>	<b>454</b>
1. Del acuerdo de refinanciación al plan de reestructuración . . . . .	454
2. La comunicación de apertura de negociaciones y sus efectos. . . . .	455
3. Los planes de reestructuración . . . . .	462
4. La homologación del plan de reestructuración. . . . .	467
<b>IV. El concurso de acreedores. . . . .</b>	<b>469</b>
1. Contexto y regulación . . . . .	469
2. La declaración de concurso y sus efectos. . . . .	471
3. La fase común . . . . .	479
4. La vía del convenio . . . . .	487

5.	La vía de la liquidación . . . . .	492
6.	La calificación concursal. . . . .	495
7.	La conclusión del concurso . . . . .	500
<b>V.</b>	<b>La exoneración del pasivo insatisfecho . . . . .</b>	<b>504</b>
1.	El nuevo sistema. . . . .	504
2.	Excepciones y prohibiciones para acceder a la exoneración. . . . .	505
3.	Extensión de la exoneración . . . . .	508
4.	Efectos de la exoneración . . . . .	509
5.	La revocación de la exoneración . . . . .	511
6.	Modalidad de exoneración con plan de pagos. . . . .	512
7.	Modalidad de exoneración tras liquidación. . . . .	517
<b>V.</b>	<b>Procedimiento especial de microempresas . . . . .</b>	<b>518</b>
1.	Introducción . . . . .	518
2.	Ambito de aplicación . . . . .	520
3.	Derecho preconcursal de microempresas . . . . .	522
4.	Aspectos procesales y normas comunes . . . . .	523
5.	Procedimiento especial de continuación . . . . .	529
6.	Procedimiento especial de liquidación. . . . .	540
7.	Calificación abreviada y conclusión . . . . .	549
	<b>Anexo bibliografía . . . . .</b>	<b>552</b>

**BLOQUE III  
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

<b>CAPÍTULO 1. CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA . . . . .</b>	<b>557</b>	
<i>Alicia Villaseca Ballescá</i>		
<b>I. Concepto de «contrato de obra» . . . . .</b>	<b>557</b>	
<b>II. La diferencia entre el contrato de obra y el contrato de concesión de obra. . . . .</b>	<b>559</b>	
<b>III. Clasificación de los contratos de obras . . . . .</b>	<b>561</b>	
1.	Contratos sujetos o no a regulación armonizada . . . . .	561
2.	Contratos de carácter administrativo o de carácter privado. . . . .	562
3.	Por el objeto y naturaleza de la obra . . . . .	564
<b>IV. Actuaciones preparatorias . . . . .</b>	<b>565</b>	
1.	Anteproyecto de obras. . . . .	565
2.	Proyecto de obras . . . . .	567
<b>V. Expediente de contratación. . . . .</b>	<b>569</b>	
<b>VI. Procedimientos de adjudicación . . . . .</b>	<b>578</b>	
1.	Procedimiento abierto ordinario . . . . .	579
2.	Procedimiento abierto simplificado . . . . .	587
3.	Procedimiento abierto súper simplificado o simplificado abreviado . . . . .	590
<b>VII. Formalización de los contratos . . . . .</b>	<b>590</b>	
<b>VIII. Régimen de impugnación . . . . .</b>	<b>592</b>	
<b>IX. Ejecución del contrato de obras. . . . .</b>	<b>593</b>	
1.	Plan de seguridad y salud en el trabajo, plan de gestión de residuos y programa de trabajo . . . . .	593
2.	Comprobación del replanteo . . . . .	594
3.	Ejecución de las obras y responsabilidad del contratista . . . . .	596

4.	Principio de riesgo y ventura .....	597
<b>X.</b>	<b>Modificación del contrato</b> .....	601
1.	Regulación general .....	601
2.	Procedimiento .....	604
3.	Especialidades del contrato de obras .....	605
4.	Supuestos que quedan exceptuados o extramuros del término «modificaciones» .....	606
5.	Tramitación de modificados que exijan la suspensión temporal de la ejecución de las obras y ello ocasione graves perjuicios para el interés público .....	608
<b>XI.</b>	<b>Revisión de precios</b> .....	609
<b>XII.</b>	<b>Certificaciones de obra y abonos a cuenta</b> .....	611
<b>XIII.</b>	<b>Obras a tanto alzado y obras con precio cerrado</b> .....	613
<b>XIV.</b>	<b>Pago del precio</b> .....	614
<b>XV.</b>	<b>Recepción y plazo de garantía</b> .....	615
1.	Recepción .....	615
2.	Medición general y certificación final .....	616
3.	Recepción de la obra. Plazo de garantía .....	617
<b>XVI.</b>	<b>Resolución del contrato</b> .....	618
1.	Causas generales .....	619
2.	Causas específicas del contrato de obras (art. 245 LCSP) .....	623
	<b>Bibliografía</b> .....	624
<b>CAPÍTULO 2. LICENCIAS ADMINISTRATIVAS (LICENCIAS DE OBRAS, DERRIBO, DE PRIMERA OCUPACIÓN Y CÉDULAS DE HABITABILIDAD)</b> .....		627
<i>Elisabeth Janssen Bach</i>		
<b>I.</b>	<b>Licencias administrativas</b> .....	627
1.	Concepto de licencias urbanísticas .....	628
2.	Otorgamiento de la licencia urbanística .....	630
3.	Tramitación de la concesión de la licencia .....	630
4.	Evolución de la exigencia de licencia administrativa hacia la declaración responsable o comunicación previa .....	632
<b>II.</b>	<b>Clases de licencias urbanísticas</b> .....	633
1.	Licencias de Obras. Obras mayores y menores .....	634
2.	Licencia de derribo .....	637
3.	Licencia de primera ocupación .....	640
4.	Cedula de habitabilidad .....	642
	<b>Bibliografía</b> .....	643
<b>CAPÍTULO 3. EL CATASTRO INMOBILIARIO</b> .....		645
<i>Carlos Cerrada Loranca</i>		
<b>I.</b>	<b>Definición</b> .....	645
<b>II.</b>	<b>Antecedentes históricos</b> .....	645
<b>III.</b>	<b>Principios informadores del catastro inmobiliario</b> .....	648
<b>IV.</b>	<b>Bienes inmuebles a efectos catastrales</b> .....	649
<b>V.</b>	<b>La referencia catastral</b> .....	650
<b>VI.</b>	<b>El titular catastral</b> .....	652
<b>VII.</b>	<b>El valor catastral</b> .....	653

VIII. Procedimientos para subsanar discrepancias . . . . .	655
IX. La cartografía catastral . . . . .	656
X. La tasa . . . . .	658
XI. Procedimiento de regularización catastral . . . . .	658
XII. Procedimientos registrales donde es importante el catastro inmobiliario . . . . .	660
XIII. Un catastro inmobiliario mejorado y coordinado con el registro de la propiedad . . . . .	663
XIV. Conclusiones . . . . .	666
Bibliografía . . . . .	667

**BLOQUE IV  
ASPECTOS LABORALES Y DE SEGURIDAD Y SALUD**

<b>CAPÍTULO 1. LA CONTRATACIÓN LABORAL EN EL ÁMBITO DE LA CONSTRUCCIÓN . . . . .</b>	<b>671</b>
<i>Socorro Martínez Cepedano</i>	
<b>I. Subcontratación en el sector de la construcción . . . . .</b>	<b>673</b>
1. Condiciones que han de cumplir las empresas para poder intervenir en el proceso de subcontratación en el sector de la construcción . .	674
2. Limitaciones . . . . .	674
3. REA . . . . .	676
4. Libro de subcontratación . . . . .	676
5. Obligaciones de las empresas contratistas y subcontratistas . . . . .	677
<b>II. Acceso al trabajo, prohibiciones y limitaciones . . . . .</b>	<b>678</b>
1. Menores . . . . .	678
2. Limitaciones . . . . .	679
3. Personas trabajadoras extranjeras . . . . .	679
4. Vigilancia y control de la salud . . . . .	680
5. La tarjeta profesional de la construcción . . . . .	680
6. Obligaciones y responsabilidades . . . . .	681
<b>III. Modalidades de contratos de trabajo . . . . .</b>	<b>681</b>
1. Contratos temporales . . . . .	683
2. Contratos indefinidos . . . . .	700
3. Contrato a tiempo parcial . . . . .	708
4. Trabajo a distancia . . . . .	711
<b>IV. Periodo de prueba . . . . .</b>	<b>712</b>
<b>V. Contratación de obras y servicios . . . . .</b>	<b>713</b>
<b>VI. Subrogación empresarial . . . . .</b>	<b>713</b>
1. Personas trabajadoras subrogables de acuerdo con el Cc . . . . .	716
2. Obligaciones de la empresa saliente de acuerdo con el Cc . . . . .	716
3. Obligaciones de la empresa entrante de acuerdo con el Cc . . . . .	717
4. Plus de Conservación en contrata de Mantenimiento de Carreteras . . .	717
<b>VII. Desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional . . . . .</b>	<b>718</b>
1. Obligación de comunicar el desplazamiento . . . . .	719
2. Condiciones mínimas que han de garantizarse . . . . .	719
3. Duración del desplazamiento . . . . .	720

4.	Otras obligaciones . . . . .	721
5.	Autorizaciones para residir y trabajar en España de los trabajadores desplazados en el marco de una prestación de servicios transnacional. . . . .	722
6.	Desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional efectuado por empresas establecidas en España. . . . .	723
<b>VIII.</b>	<b>Infracciones y sanciones en el orden social . . . . .</b>	<b>725</b>
<b>CAPÍTULO 2. LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN . . . . .</b>		<b>727</b>
<i>Carmen Toril Velasco</i>		
<b>I.</b>	<b>Fases de la construcción . . . . .</b>	<b>728</b>
1.	Promoción. . . . .	728
2.	Proyecto . . . . .	728
<b>II.</b>	<b>Instrumentos técnicos. . . . .</b>	<b>747</b>
1.	Plan de Seguridad y Salud (PSS) (art. 7 del RD 1627/1997) . . . . .	747
2.	Evaluación de riesgos. . . . .	749
3.	Comunicación de apertura (artículo 19.1 del RD 1627/1997) . . . . .	750
4.	Libro de incidencias (artículo 13 del RD 1627/1997). . . . .	750
<b>III.</b>	<b>Principales fases de ejecución de la obra . . . . .</b>	<b>754</b>
1.	Principios generales para la ejecución de la obra (art. 10 RD 1627/1997) . . . . .	754
2.	Acceso y señalización exterior de la obra (Anexo IV, parte A, punto 11 del RD 1627/1997, RD 485/1997y artículos 164.2, 228 y 229 del VI Conv. Colect. Gen. del Sector de la Construcción) . . . . .	754
3.	Condiciones materiales de trabajo. Dimensiones de los puestos; iluminación, factores atmosféricos, ventilación y temperatura (Anexo IV parte A puntos, 6, 9, 11 y Parte B puntos 3, 4 y 10 del RD 1627/1997 y arts. 165 y 166 del VI Conv. Colect. Gen. Del Sector de la Construcción) . . . . .	755
4.	Primeros auxilios (Anexo IV, parte A. 14 del RD 1627/1997 y art. 226 del VI Conv. Colect. General del Sector de la Construcción). . . . .	756
5.	Comedores, vestuarios e instalaciones higiénicas (Anexo IV parte A apartados 15, 16 y 19 del RD 1627/1997 y arts. 224 y 225 del VI Conv. Colect. Gen. Del Sector de la Construcción) . . . . .	757
6.	Derribos y demoliciones (Anexo IV, parte C, apartado 12.a) del RD 1627/1997, artículos 202 a 206 del VI C. Colect. General del Sector de la Construcción y OM de 10 de febrero de 1975 NTE-ADD/1975) . . . . .	758
7.	Movimientos de tierras, excavaciones, pozos, trabajos subterráneos y túneles (Anexo IV parte C.9 del RD 1627/1997 y arts. 193 a 201 del VI C. Colect. Gen. Del Sector de la Construcción). . . . .	760
8.	Vehículos y maquinaria para el movimiento de tierras (Anexo IV, parte A, apartado 11. b) y c) del RD 1627/1997 y artículos 214 a 216 del VI C. Colect. General del Sector de la Construcción) . . . . .	761
9.	Las estructuras, metálicas o de hormigón, y sus elementos, los encofrados, las piezas prefabricadas pesadas, los soportes temporales, los apuntalamientos, sólo se pueden montar o desmontar bajo la vigilancia, control y dirección del <b>personal competente</b> . . . . .	762

<b>IV. Responsabilidades administrativas (artículos 12 y 13 RD Legislativo 5/2000)</b> .....	778
--	-----

**BLOQUE V  
ASPECTOS DE FINANCIACIÓN, GARANTÍAS Y SEGUROS**

<b>CAPÍTULO 1. LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS</b> .....	783
<i>Anna Pijuan Bonet</i>	

<b>I. Introducción</b> .....	783
<b>II. Los créditos hipotecarios</b> .....	783
<b>III. Finalidad de los créditos hipotecarios</b> .....	784
<b>IV. Sujetos</b> .....	784
1. Deudor .....	784
2. Hipotecante no deudor .....	785
3. Tercer poseedor .....	786
4. Acreedor hipotecario .....	786
<b>V. Objeto</b> .....	787
1. Del préstamo .....	787
2. De la hipoteca .....	787
<b>VI. Causa</b> .....	788
1. De la hipoteca .....	788
2. La causa del préstamo .....	789
<b>VII. El préstamo hipotecario sobre bienes inmuebles y la ley de contratos de crédito inmobiliario (LCCI)</b> .....	789
1. Ámbito de aplicación de la LCCI .....	790
2. Ámbito subjetivo de la LCCI .....	791
3. Ámbito objetivo de la LCCI .....	791
4. Supuestos excluidos .....	791
5. Transparencia y otras medidas de protección del proceso de contratación .....	792
<b>VIII. La formalización de la escritura</b> .....	795
1. Intervinientes .....	796
2. Forma .....	796
3. Contenido .....	796
<b>IX. Subrogación y novación</b> .....	811
1. Novación .....	812
2. Subrogación .....	813
<b>X. Ejecución del préstamo hipotecario</b> .....	814
1. Procedimiento de ejecución hipotecaria .....	815
2. La venta extrajudicial de bienes hipotecados (129 LH) .....	816
3. El procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria .....	816
4. <b>El procedimiento de ejecución de bien inmueble</b> .....	817
5. <b>La ejecución parcial</b> .....	817
<b>XI. Extinción</b> .....	817

<b>CAPÍTULO 2. AVAL Y GARANTIAS INDEPENDIENTES</b> .....	819
<i>Anna Pijuan Bonet</i>	

<b>I. Introducción</b> .....	819
------------------------------	-----

<b>II. Naturaleza jurídica. Función y causa</b> . . . . .	819
<b>III. Forma y requisitos</b> . . . . .	820
<b>IV. Sujetos</b> . . . . .	821
1. Avalista/fiador/garante . . . . .	821
2. Avalado/fiado . . . . .	821
3. Beneficiario . . . . .	822
<b>V. Objeto: la obligación garantizada.</b> . . . . .	822
1. Deuda existente . . . . .	822
2. Deuda nula . . . . .	822
3. Deuda anulable. . . . .	822
4. Deuda futura . . . . .	823
<b>VI. Clases</b> . . . . .	823
1. Clases según su causa . . . . .	823
2. Clases según su regulación legal . . . . .	824
3. Clases según el fiado/avalado o titular garantizado . . . . .	824
4. Clases según si es retribuido . . . . .	826
5. Clases según el fiador/avalista emisor del aval. . . . .	826
6. Clases según la naturaleza de la obligación garantizada . . . . .	827
7. Clases según su plazo o vencimiento . . . . .	828
8. Clases según su extensión . . . . .	829
9. Clases según la oposición que pueda formularse por el fiador. . . . .	831
<b>VII. Extensión y efectos.</b> . . . . .	837
1. Acreedor-fiador. . . . .	837
2. Fiador-deudor . . . . .	838
<b>VIII. Extinción.</b> . . . . .	842
<b>CAPÍTULO 3. SEGUROS Y GARANTÍAS EN EL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN</b> . . . . .	845
<i>Fernando Morillo González</i>	
<b>I. Las garantías por daños materiales en la ley de ordenación de la edificación</b> . . . . .	845
1. Ámbito de aplicación . . . . .	845
2. Modalidades y características comunes . . . . .	848
3. Las garantías por daños estructurales . . . . .	852
4. Las garantías por daños de habitabilidad . . . . .	861
5. Las garantías por daños de acabado o terminación. . . . .	863
6. Las garantías de la contratación . . . . .	864
<b>II. Los seguros de la construcción al margen de la LOE</b> . . . . .	871
1. El seguro a todo riesgo . . . . .	871
2. El seguro de responsabilidad civil . . . . .	872
3. Los seguros de responsabilidad civil profesional. . . . .	875
4. El seguro de accidentes de convenio en la construcción . . . . .	876
<b>III. La garantía por las cantidades entregadas a cuenta en la LOE.</b> . . . . .	878
1. Introducción . . . . .	878
2. Obligaciones de los promotores . . . . .	880
3. El sujeto beneficiario de la garantía . . . . .	882
4. El contrato de seguro de caución . . . . .	883
5. El aval. . . . .	886
6. Información contractual y publicidad . . . . .	887
7. Ejecución de la garantía. . . . .	888

8. CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA.....	888
9. INFRACCIONES Y SANCIONES.....	889
<b>Bibliografía</b> .....	890

**BLOQUE VI  
ASPECTOS FISCALES**

<b>CAPÍTULO 1. ASPECTOS FISCALES</b> .....	895
<i>Mario Ovejero Hernando, Pablo Fernández Ripoll, Javier Fernández Ripoll</i>	
<b>I. Impuesto de sociedades</b> .....	895
1. Impuesto de sociedades y contabilidad.....	895
2. Actividad económica versus sociedad patrimonial .....	897
3. Amortización.....	901
4. Deterioros .....	906
5. Inmuebles adquiridos entre el 12 de mayo de 2012 y 31 de diciembre de 2012 .....	909
6. Operaciones vinculadas .....	909
7. Empresas de reducida dimensión e inmuebles .....	911
8. Régimen especial para entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas .....	912
9. Régimen especial de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o SOCIMI.....	918
<b>II. Impuestos indirectos</b> .....	921
1. Delimitación del hecho imponible .....	922
2. Exenciones inmobiliarias y renuncia a la exención .....	926
3. Inversión de sujeto pasivo .....	930
4. <b>La prorrata y los autoconsumos</b> .....	933
6. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados .....	937
7. Art. 314 de la Ley del Mercado de Valores .....	942
8. Operaciones societarias .....	944
9. Actos jurídicos documentados.....	945
10. El valor de referencia .....	948
<b>III. Tributación local</b> .....	949
1. Algunas cuestiones comunes a tener en cuenta en el sistema tributario local .....	949
2. El catastro inmobiliario. El valor catastral.....	951
3. Impuesto sobre bienes inmuebles .....	957
4. Impuesto sobre actividades económicas .....	967
5. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana .....	978
6. Impuesto sobre instalaciones construcciones y obras.....	984
<b>IV. Miscelánea</b> .....	990
1. La aportación de solar a cambio de edificación.....	990
2. Juntas de compensación .....	994
3. Leasing inmobiliario .....	999
4. Promoción inmobiliaria y los impuestos .....	1004
<b>Índice de abreviaturas</b> .....	1006

**BLOQUE VII  
ASPECTOS PENALES**

<b>CAPÍTULO 1. LOS DELITOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO, LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>1011</b>
<i>Antoni Pelegrín López</i>	
<b>I. Introducción.....</b>	<b>1011</b>
1. Los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo.....	1012
2. Los delitos contra los recursos naturales, el medio ambiente y contra la flora y la fauna.....	1036
3. Delitos de daños sobre el patrimonio histórico.....	1057
<b>Bibliografía.....</b>	<b>1063</b>
<b>CAPÍTULO 2. LOS DELITOS CONTRA LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES .</b>	<b>1065</b>
<i>Isabel López Riera</i>	
<b>I. Introducción.....</b>	<b>1065</b>
<b>II. El delito contra los derechos de los trabajadores: La modalidad dolosa del artículo 316 del CP.....</b>	<b>1066</b>
1. Principios generales, ideas básicas y bien jurídico protegido.....	1066
2. Posibles autores del delito.....	1069
3. El elemento objetivo del tipo: conducta punible.....	1080
4. Elemento subjetivo del delito: ánimo doloso de la acción.....	1082
5. Sujeto pasivo del delito: el trabajador.....	1083
6. La pena a imponer.....	1086
7. Perpetración de un resultado lesivo junto con la conducta de riesgo..	1086
8. La responsabilidad civil derivada del delito.....	1089
9. La modalidad imprudente del artículo 317 del CP.....	1092
10. Concurrencia culpa del trabajador.....	1093
<b>CAPÍTULO 3. INTRODUCCIÓN AL COMPLIANCE.....</b>	<b>1099</b>
<i>José María Nubiola de Palacios / Tatiana Rivera Ostolaza</i>	
<b>I. ¿Cómo opera la exención de la responsabilidad penal?.....</b>	<b>1100</b>
<b>II. ¿De qué delitos puede ser responsable la persona jurídica?.....</b>	<b>1103</b>
<b>III. ¿Cuáles son las consecuencias legales derivadas de la responsabilidad penal de las personas jurídicas?.....</b>	<b>1104</b>
<b>IV. Diseño de un sistema de compliance.....</b>	<b>1104</b>
1. Fase 1. Contexto. Conocimiento de la organización.....	1105
2. Fase 2. Implantación.....	1115
3. Fase 3. Mantenimiento y control.....	1116
<b>V. Certificación del sistema de compliance.....</b>	<b>1116</b>
<b>VI. Ventajas de diseñar, implementar y mantener un sistema de compliance.....</b>	<b>1117</b>