

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| PRESENTACIÓN | 21 |
| PRÓLOGO | 23 |
| CAPÍTULO 1. LA CONSTRUCCIÓN Y EL DERECHO | 25 |
| 1.1.- CONCEPTO DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN | 25 |
| 1.2.- EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN | 29 |
| CAPÍTULO 2. LOS AGENTES DE LA CONSTRUCCIÓN | 35 |
| 2.1.- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN | 35 |
| 2.2.- EI PROMOTOR | 38 |
| 2.2.1.- Concepto | 38 |
| 2.2.2.- Responsabilidades | 41 |
| 2.3.- EL CONSTRUCTOR | 42 |
| 2.4.- EL PROYECTISTA | 46 |
| 2.5.- EL DIRECTOR DE OBRA..... | 52 |
| 2.6.- EL DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE OBRA | 55 |
| 2.7.- CAMBIO DE LOS TÉCNICOS EN EL PROCESO DE LA OBRA | 58 |
| 2.8.- LAS ENTIDADES Y LOS LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD | 60 |
| 2.8.1.- Entidades y laboratorios de control de calidad | 60 |
| 2.8.2.- Acreditación de entidades y laboratorios de control de calidad | 61 |
| 2.8.2.1.- Declaración responsable | 61 |
| 2.8.2.2.- Requisitos exigibles | 62 |
| 2.9.- LOS SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS | 64 |
| 2.10.- LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS | 66 |
| 2.10.1.- Concepto de propietarios y usuarios | 66 |
| 2.10.2.- Obligaciones de usuarios y propietarios | 67 |
| 2.10.3.- La documentación del edificio | 69 |
| CAPÍTULO 3. EL PROCESO CONSTRUCTIVO | 71 |
| 3.1.- EI PROYECTO | 71 |
| 3.1.1.- Concepto de proyecto | 71 |
| 3.1.2.- Contenido del proyecto | 73 |
| 3.1.3.- Proyecto básico y proyecto de ejecución | 78 |
| 3.1.4.- Proyecto de edificación y proyecto de ingeniería civil | 80 |
| 3.1.5.- Proyecto arquitectónico y proyecto de configuración arquitectónica | 84 |
| 3.1.6.- Proyecto general y proyecto parcial | 86 |
| 3.2.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO | 87 |
| 3.2.1.- Modificación del proyecto en sentido estricto | 87 |
| 3.2.2.- Innovación del proyecto | 89 |
| 3.2.3.- Las modificaciones del proyecto en la obra pública | 89 |
| 3.3.- LA EJECUCIÓN DE LA OBRA | 91 |

| | |
|---|-----------|
| 3.4.- LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA | 93 |
| 3.4.1.- La entrega de obra | 93 |
| 3.4.2.- Verificación de la obra | 95 |
| 3.4.3.- Recepción de la obra | 95 |
| CAPÍTULO 4. DELIMITACIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA | 97 |
| 4.1.- LÍMITES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA | 97 |
| 4.1.1.- Contenido y restricciones del derecho de propiedad | 97 |
| 4.1.2.- Clasificación de los límites y las limitaciones | 98 |
| 4.2.- LAS RELACIONES DE VECINDAD | 101 |
| 4.3.- LAS SERVIDUMBRES | 104 |
| 4.3.1.- Concepto y características de la servidumbre | 104 |
| 4.3.2.- Clasificación de las servidumbres | 106 |
| 4.3.2.1.- Por razón del sujeto | 106 |
| 4.3.2.2.- Por su origen | 107 |
| 4.3.2.3.- Servidumbres positivas y negativas | 108 |
| 4.3.2.4.- Por razón del ejercicio | 109 |
| 4.3.2.5.- Por la naturaleza de los predios o de su situación | 109 |
| 4.3.2.6.- Por la notoriedad de su existencia | 109 |
| 4.3.3.- Constitución de las servidumbres | 110 |
| 4.3.4.- Derechos y obligaciones de los dueños de la finca dominante y sirviente | 112 |
| 4.3.5.- Extinción de la servidumbre | 113 |
| 4.4.- DESLINDES Y MEDIANERAS | 113 |
| 4.4.1.- Deslinde | 113 |
| 4.4.2.- Medianera | 115 |
| 4.5.- SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS | 117 |
| 4.6.- SERVIDUMBRE DE PASO | 120 |
| 4.6.1.- Caracteres de la servidumbre de paso | 120 |
| 4.6.2.- Servidumbre de paso legal o forzosa | 121 |
| 4.6.3.- Indemnización | 123 |
| 4.6.4.- Aspectos registrales de las servidumbres de paso | 123 |
| 4.6.5.- Serventía | 124 |
| 4.6.6.- Servidumbre de andamiaje | 124 |
| 4.7.- SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS | 126 |
| 4.7.1.- Servidumbre de paso de energía eléctrica | 126 |
| 4.7.2.- Servidumbre de canalizaciones hidrocarburos líquidos y de gas | 129 |
| 4.7.3.- Servidumbre en telecomunicaciones | 130 |
| 4.8.- SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUA Y DE DESAGÜES | 131 |
| 4.8.1.- Servidumbre de aguas | 131 |
| 4.8.2.- Servidumbre de desagüe | 135 |
| 4.9.- LÍMITES POR INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS | 136 |
| 4.9.1.- Carreteras y autopistas | 136 |
| 4.9.2.- Ferrocarriles | 138 |
| 4.9.3.- Aeropuertos | 141 |
| 4.9.4.- Puertos | 142 |
| 4.9.5.- Costas | 143 |

| | |
|--|-----|
| CAPÍTULO 5. LA DINÁMICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA | 157 |
| 5.1.- ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA | 157 |
| 5.1.1.- La transmisión de la propiedad | 157 |
| 5.1.2.- Usucapión | 158 |
| 5.2.- ACCESIÓN | 160 |
| 5.2.1.- Concepto | 160 |
| 5.2.2.- Construcción en suelo propio con materiales ajenos | 161 |
| 5.2.3.- Construcción en suelo ajeno con materiales propios | 162 |
| 5.2.4.- Buena fe del constructor y mala fe del dueño del suelo | 163 |
| 5.2.5.- Accesión invertida | 164 |
| 5.3.- MODIFICACIONES DE SUPERFICIE | 165 |
| 5.3.1.- Agrupación y agregación | 165 |
| 5.3.2.- División y segregación | 167 |
| | |
| CAPÍTULO 6. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA | 169 |
| 6.1.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN GENERAL | 169 |
| 6.1.1.- Ideas generales | 169 |
| 6.1.2.- Caracteres de la compraventa | 170 |
| 6.1.3.- Clases de contratos de compraventa | 172 |
| 6.1.4.- Derechos y obligaciones del vendedor | 174 |
| 6.1.5.- Derechos y obligaciones del comprador | 175 |
| 6.2.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA | 176 |
| 6.2.1.- Particularidades de la compraventa inmobiliaria | 176 |
| 6.2.2.- Reclamación del comprador por incumplimiento del vendedor | 178 |
| 6.2.2.1.- Reclamación por cabida y por calidad | 178 |
| 6.2.2.2.- Reclamaciones por calidades | 181 |
| 6.2.2.3.- Reclamación por fecha de entrega | 182 |
| 6.2.3.- La doble venta | 183 |
| 6.2.4.- El pacto comisorio en la compraventa de inmuebles | 186 |
| 6.3.- LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN O PROYECTO | 187 |
| 6.4.- LA COMPRAVENTA DEL SUELO | 192 |
| 6.5.- LA MEDIACIÓN EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA | 195 |
| 6.5.1.- Concepto y caracteres del contrato de mediación inmobiliaria | 195 |
| 6.5.2.- El mediador inmobiliario | 196 |
| 6.5.3.- La retribución del mediador | 197 |
| 6.5.4.- Reflexiones y tendencia futura de la profesión | 199 |
| | |
| CAPÍTULO 7. USO DE INMUEBLES AJENOS | 201 |
| 7.1.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | 201 |
| 7.1.1.- El arrendamiento de las cosas | 201 |
| 7.1.1.1.- Caracteres generales | 201 |
| 7.1.1.2.- Las partes del contrato | 202 |
| 7.1.1.3.- Extinción del contrato de arrendamiento | 204 |
| 7.1.1.4.- El desahucio | 205 |
| 7.1.2.- Arrendamiento de vivienda | 206 |
| 7.1.3.- Arrendamiento para uso distinto de vivienda | 209 |
| 7.1.4.- Arrendamientos anteriores a 1985 | 211 |
| 7.2.- EL USUFRUCTO | 211 |

| | |
|--|------------|
| 7.3.- LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES | 213 |
| 7.3.1.- Concepto de ocupación ilegal | 213 |
| 7.3.2.- El movimiento okupa | 214 |
| 7.3.3.- Delito de usurpación no violenta | 215 |
| 7.3.4.- Procedimiento de querrela por la vía penal | 218 |
| CAPÍTULO 8. CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD | 221 |
| 8.1.- DERECHO DE SUPERFICIE | 221 |
| 8.1.1.- Concepto y elementos | 221 |
| 8.1.2.- Extinción | 222 |
| 8.2.- CONTRATO DE PERMUTA DE SOLAR | 223 |
| 8.2.1.- Concepto y fundamento | 223 |
| 8.2.2.- Modalidades | 224 |
| 8.2.3.- Transmisión de la propiedad | 225 |
| CAPÍTULO 9. REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 227 |
| 9.1.- INTRODUCCIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 227 |
| 9.1.1.- Registro de la Propiedad | 227 |
| 9.1.2.- Reseña histórica | 228 |
| 9.2.- PRINCIPIOS DEL SISTEMA REGISTRAL | 230 |
| 9.2.1.- Principio de inscripción | 230 |
| 9.2.2.- Principio de rogación | 231 |
| 9.2.3.- Principio de prioridad o rango registral | 231 |
| 9.2.4.- Principio de publicidad | 232 |
| 9.2.5.- Principio de legitimación | 234 |
| 9.2.6.- Principios formales | 234 |
| 9.2.6.1.- Principio de tracto sucesivo | 234 |
| 9.2.6.2.- Principio de rogación | 235 |
| 9.2.6.3.- Principio de legalidad | 235 |
| 9.2.6.4.- Principio de especialidad | 235 |
| 9.3.- CONSULTA EN EL REGISTRO | 235 |
| 9.3.1.- La nota simple | 236 |
| 9.3.2.- La certificación | 236 |
| 9.4.- LAS MODIFICACIONES HIPOTECARIAS | 237 |
| CAPÍTULO 10. EL CONTRATO DE OBRA | 239 |
| 10.1.- REGULACIÓN LEGAL DEL CONTRATO DE OBRA | 239 |
| 10.1.1.- Concepto y terminología | 239 |
| 10.1.2.- Contenido normativo | 241 |
| 10.1.3.- Ámbito material del contrato de obra | 242 |
| 10.2.- CONTRATO DE OBRA Y DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA | 247 |
| 10.2.1.- Aspectos conceptuales | 247 |
| 10.2.2.- Diferencias entre el contrato de obra y el contrato de compraventa | 251 |
| 10.3.- CONTRATO DE SERVICIOS Y CONTRATO DE OBRA | 252 |
| 10.4.- SUJETOS DEL CONTRATO DE OBRA | 255 |

| | |
|---|------------|
| 10.5.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA | 256 |
| 10.5.1.- Forma | 256 |
| 10.5.2.- Plazo | 257 |
| 10.5.3.- Precio | 258 |
| 10.6.- SISTEMAS DE FIJACIÓN DEL PRECIO EN EL CONTRATO DE OBRA | 259 |
| 10.6.1.- Contrato a precio alzado | 259 |
| 10.6.2.- Contrato por unidad de medida o de obra | 260 |
| 10.6.3.- Contrato de obra por administración | 261 |
| 10.7.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA | 261 |
| 10.7.1.- Extinción del contrato por cumplimiento | 261 |
| 10.7.2.- Desistimiento unilateral del contrato de obra | 262 |
| 10.8.- RIESGOS EN EL CONTRATO DE OBRA | 264 |
| 10.8.1.- Pérdida o destrucción de la obra antes de la entrega | 264 |
| 10.8.2.- Morosidad en la recepción de la obra | 267 |
| 10.8.3.- El riesgo en el contrato de obra pública | 268 |
| CAPÍTULO 11. LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN | 271 |
| 11.1.- IDEAS PREVIAS | 271 |
| 11.1.1.- El fenómeno de la subcontratación en la construcción | 271 |
| 11.1.2.- Definiciones | 272 |
| 11.2.- RESPONSABILIDADES DEL CONSTRUCTOR Y DEL SUBCONTRATISTA | 274 |
| 11.2.1.- Responsabilidad del constructor o contratista | 274 |
| 11.2.2.- Responsabilidad del subcontratista | 275 |
| 11.2.3.- Responsabilidad del promotor | 276 |
| 11.3.- LEY REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN | 278 |
| 11.3.1.- Antecedentes | 278 |
| 11.3.2.- Restricciones legales de la cadena de subcontratación | 279 |
| 11.3.3.- Requisitos de las empresas subcontratistas | 280 |
| 11.3.4.- Registro de Empresas Acreditadas | 283 |
| 11.3.5.- Libro de Subcontratación | 291 |
| 11.4.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN ILEGAL DE LOS TRABAJADORES | 297 |
| CAPÍTULO 12. NOCIONES BÁSICAS DE URBANISMO | 301 |
| 12.1.- LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO | 301 |
| 12.1.1.- Delimitación conceptual. Ordenación del territorio y urbanismo | 301 |
| 12.1.2.- Vinculación de la ordenación territorial sobre el urbanismo | 303 |
| 12.2.- REGULACIÓN COMPETENCIAL DEL RÉGIMEN DEL SUELO | 304 |
| 12.2.1.- El Estado y las Comunidades Autónomas | 304 |
| 12.2.2.- Las Comunidades Autónomas y las Corporaciones locales | 305 |
| 12.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 306 |
| 12.3.1.- Clasificación urbanística | 306 |
| 12.3.2.- Suelo urbanizable | 308 |
| 12.3.2.1.- Concepto | 308 |
| 12.3.2.2.- Obligaciones del propietario | 309 |
| 12.3.2.3.- Valoración del suelo urbanizable | 310 |
| 12.3.3.- Suelo urbanizado | 310 |
| 12.3.3.1.- Concepto | 310 |
| 12.3.3.2.- Clasificación del suelo urbano | 311 |

| | |
|---|-----|
| 12.3.3.3.- Distinción entre suelo urbano y solar | 311 |
| 12.3.3.4.- Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado | 312 |
| 12.3.3.5.- Régimen jurídico del suelo urbano consolidado | 313 |
| 12.3.4.- Suelo rural | 314 |
| 12.3.4.1.- Situación básica de suelo rural | 314 |
| 12.3.4.2.- Categorías del suelo no urbanizable | 315 |
| 12.3.4.3.- Régimen jurídico del suelo no urbanizable | 316 |
| 12.4.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUBSUELO | 316 |
| 12.5.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO | 319 |
| 12.5.1.- Sistema Normativo Urbanístico | 319 |
| 12.5.2.- Tipos de Planes | 320 |
| 12.5.3.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana | 321 |
| 12.5.4.- Planes Parciales urbanísticos | 323 |
| 12.5.5.- Planes Especiales urbanísticos | 324 |
| 12.5.6.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico | 326 |
| 12.5.6.1.- Proyectos de urbanización | 326 |
| 12.5.6.2.- Estudios de detalle | 326 |
| 12.5.6.3.- Catálogos | 327 |
| 12.5.7.- Procedimiento de aprobación de los Planes | 327 |

| | |
|---|------------|
| CAPÍTULO 13. GESTIÓN URBANÍSTICA | 331 |
| 13.1.- GESTIÓN URBANÍSTICA | 331 |
| 13.2.- CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO | 332 |
| 13.2.1.- Introducción | 332 |
| 13.2.2.- Cálculo de la edificabilidad | 333 |
| 13.2.3.- Aprovechamiento urbanístico | 334 |
| 13.3.- LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA | 338 |
| 13.3.1.- Equidistribución de beneficios y cargas | 338 |
| 13.3.2.- Áreas de reparto | 339 |
| 13.3.3.- La reparcelación | 340 |
| 13.3.3.1.- Concepto | 340 |
| 13.3.3.2.- Documentos de la reparcelación | 342 |
| 13.3.3.3.- Procedimiento de reparcelación | 345 |
| 13.3.3.4.- Efectos de la reparcelación | 346 |
| 13.3.4.- Modelos de ejecución urbanística | 348 |
| 13.3.4.1.- Introducción | 348 |
| 13.3.4.2.- Andalucía | 348 |
| 13.3.4.3.- Aragón | 349 |
| 13.3.4.4.- Asturias | 349 |
| 13.3.4.5.- Canarias | 350 |
| 13.3.4.6.- Cantabria | 350 |
| 13.3.4.7.- Castilla-La Mancha | 351 |
| 13.3.4.8.- Castilla y León | 351 |
| 13.3.4.9.- Cataluña | 352 |
| 13.3.4.10.- Extremadura | 352 |
| 13.3.4.11.- Galicia | 353 |
| 13.3.4.12.- La Rioja | 353 |
| 13.3.4.13.- Madrid | 354 |
| 13.3.4.14.- Murcia | 354 |

| | |
|--|------------|
| 13.3.4.15.- Navarra | 355 |
| 13.3.4.16.- Valencia | 355 |
| 13.3.4.17.- País Vasco | 355 |
| 13.4.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN | 356 |
| 13.4.1.- Concepto y rasgos característicos | 356 |
| 13.4.2.- Variantes | 358 |
| 13.4.3.- La Junta de Compensación | 358 |
| 13.4.3.1.- Naturaleza jurídica | 358 |
| 13.4.3.2.- Composición de la Junta de Compensación | 359 |
| 13.4.3.3.- Constitución, efectos y disolución | 360 |
| 13.5.- SISTEMA DE COOPERACIÓN | 361 |
| 13.6.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN FORZOSA | 362 |
| 13.7.- LA LICENCIA URBANÍSTICA | 365 |
| 13.7.1.- Concepto | 365 |
| 13.7.2.- Alcance objetivo de las licencias | 366 |
| 13.7.3.- Tipología | 368 |
| 13.7.4.- Procedimiento | 372 |
| 13.7.5.- El silencio administrativo y la licencia urbanística | 375 |
| CAPÍTULO 14. LA OBRA PÚBLICA | 383 |
| 14.1.- SUJETOS EN LOS CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO | 383 |
| 14.1.1.- Concepto | 383 |
| 14.1.2.- El sector público | 384 |
| 14.1.3.- Nivel I: La Administración Pública | 386 |
| 14.1.4.- Nivel II: Poderes adjudicadores que no tienen carácter de Administración Pública | 387 |
| 14.1.5.- Nivel III: Entidades del sector público que no son Administración Pública ni tienen consideración de poderes adjudicadores | 388 |
| 14.1.6.- Contratista | 389 |
| 14.1.6.1.- Concepto | 389 |
| 14.1.6.2.- Prohibiciones de contratar | 389 |
| 14.1.6.3.- Requisitos de solvencia | 391 |
| 14.2.- TIPOLOGÍA DE LOS CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO | 392 |
| 14.2.1.- Contratos administrativos, sujetos a regulación armonizada (SARA) y contratos privados | 392 |
| 14.3.- PREPARACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS | 394 |
| 14.3.1.- Proyecto de obras | 394 |
| 14.3.2.- Replanteo del proyecto | 395 |
| 14.3.3.- Clasificación de obras | 396 |
| 14.3.4.- Precio de los contratos del sector público | 396 |
| 14.3.4.1.- Concepto del precio en los contratos del sector público | 396 |
| 14.3.4.2.- Precio unitario | 397 |
| 14.3.4.3.- Obras a tanto alzado y obras con precio cerrado | 398 |
| 14.4.- POTESTADES DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS | 400 |
| 14.4.1.- Los privilegios de la Administración Pública | 400 |
| 14.4.2.- Autotutela | 400 |
| 14.4.3.- Potestad reglamentaria | 401 |
| 14.4.4.- Los contratos administrativos | 401 |

| | |
|---|------------|
| 14.5.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS | 402 |
| 14.5.1.- Comprobación del replanteo | 402 |
| 14.5.2.- Ejecución de las obras | 403 |
| 14.5.3.- Modificación del contrato | 404 |
| CAPÍTULO 15. CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA | 407 |
| 15.1.- INTRODUCCIÓN | 407 |
| 15.2.- MODELOS DE FINANCIACIÓN DE OBRA PÚBLICA | 409 |
| 15.2.1.- Modelos de financiación | 409 |
| 15.2.2.- Modelo alemán | 411 |
| 15.2.3.- Modelo francés | 412 |
| 15.2.4.- Modelo inglés | 413 |
| 15.2.5.- Modelo norteamericano y canadiense | 414 |
| 15.3.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA EN ESPAÑA | 415 |
| 15.3.1.- Antecedentes de la obra pública en España | 415 |
| 15.3.2.- La Ley General de Obras Públicas de 13 de abril de 1877 | 417 |
| 15.3.3.- La primera mitad del siglo XX | 418 |
| 15.3.4.- La segunda mitad del siglo XX | 419 |
| 15.3.5.- Siglo XXI | 420 |
| 15.4.- LA CPP DESDE LA PERSPECTIVA DE LA UNIÓN EUROPEA | 421 |
| 15.5.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA | 422 |
| 15.5.1.- Objeto del contrato de concesión de obra pública | 422 |
| 15.5.2.- Sujetos en el contrato de concesión de obra pública | 422 |
| 15.5.2.1.- La Administración concedente | 422 |
| 15.5.2.2.- El concesionario | 424 |
| 15.5.3.- Retribución del concesionario | 425 |
| 15.5.4.- Régimen particular de determinadas obras públicas sujetas a concesión | 427 |
| 15.5.4.1.- Autopistas | 427 |
| 15.5.4.2.- Puertos | 428 |
| 15.5.4.3.- Obras públicas hidráulicas | 431 |
| 15.5.4.4.- Ferrocarril | 431 |
| 15.6.- PRINCIPIO DE RIESGO Y VENTURA EN EL CONTRATO DE CONCESIÓN Y DE CPP | 433 |
| 15.7.- GENERACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN | 434 |
| 15.7.1.- Estudio de viabilidad | 434 |
| 15.7.2.- Informe urbanístico | 436 |
| 15.7.3.- Estudio de viabilidad económico-financiera | 437 |
| 15.7.4.- Anteproyecto de construcción y explotación de la obra | 438 |
| 15.7.5.- Redacción, supervisión, aprobación y replanteo del proyecto | 439 |
| 15.7.6.- Pliego de cláusulas administrativas particulares | 440 |
| 15.8.- VIDA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN | 443 |
| 15.8.1.- Construcción de la obra objeto de la concesión | 443 |
| 15.8.2.- Explotación de la obra pública | 444 |
| 15.9.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN | 445 |
| 15.10.- CONTRATO DE COLABORACIÓN ENTRE SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO | 446 |
| 15.10.1.- Concepto | 446 |
| 15.10.2.- Régimen jurídico | 447 |

| | |
|---|------------|
| 15.10.3.- Actuaciones preparatorias de CPP | 448 |
| 15.10.4.- Procedimiento de contratación | 449 |
| 15.10.5.- Cláusulas del contrato CPP | 451 |
| CAPÍTULO 16. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD | 453 |
| 16.1.- FUNDAMENTO LEGAL | 453 |
| 16.1.1.- El derecho a la accesibilidad universal de personas con discapacidad | 453 |
| 16.1.2.- Conceptos | 455 |
| 16.2.- LEGISLACIÓN BÁSICA SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL | 456 |
| 16.3.- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL | 458 |
| CAPÍTULO 17. RESPONSABILIDAD CIVIL Y CONSTRUCCIÓN | 461 |
| 17.1.- FUNDAMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL | 461 |
| 17.2.- RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL | 462 |
| 17.2.1.- Ideas previas | 462 |
| 17.2.2.- Diferencias entre responsabilidad civil contractual y extracontractual | 463 |
| 17.3.- RESPONSABILIDAD POR CULPA Y RESPONSABILIDAD OBJETIVA | 464 |
| 17.3.1.- Responsabilidad por culpa | 464 |
| 17.3.2.- Responsabilidad objetiva | 467 |
| 17.4.- LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS | 470 |
| 17.4.1.- La responsabilidad decenal del artículo 1591 CC | 470 |
| 17.4.2.- La responsabilidad en la LOE | 472 |
| 17.5.- RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL DEL PROPIETARIO | 474 |
| 17.5.1.- Responsabilidad legal | 474 |
| 17.5.2.- Daños ocasionados a inmuebles contiguos | 476 |
| CAPÍTULO 18. RESPONSABILIDAD PENAL Y CONSTRUCCIÓN | 479 |
| 18.1.- NOCIONES BÁSICAS DE RESPONSABILIDAD PENAL | 479 |
| 18.2.- LOS DELITOS CONTRA LA SEGURIDAD EN EL TRABAJO | 481 |
| 18.2.1.- El delito contra la seguridad laboral | 481 |
| 18.2.2.- Sujetos responsables | 483 |
| 18.3.- LOS DELITOS DE ESTAFA | 484 |
| 18.3.1.- Concepto legal de estafa | 484 |
| 18.3.2.- Elementos de la estafa | 485 |
| 18.3.3.- La estafa inmobiliaria | 486 |
| 18.4.- DELITO SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO | 489 |
| 18.4.1.- Criminalización de la construcción ilegal | 489 |
| 18.4.2.- Delito de construcción ilegal | 490 |
| 18.4.2.1.- Tipo básico | 490 |
| 18.4.2.2.- Tipo agravado | 491 |
| 18.4.2.3.- Sujetos | 492 |
| 18.4.2.4.- Responsabilidad civil relacionada con el delito de construcción ilegal | 494 |
| 18.4.3.- Delito de prevaricación urbanística | 494 |
| 18.5.- DELITOS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO | 495 |
| 18.5.1.- Concepto y bien jurídico protegido | 495 |
| 18.5.2.- Tipos Penales | 496 |
| 18.5.2.1.- Delitos sobre edificios protegidos | 496 |
| 18.5.2.2.- Delitos de daños a patrimonio histórico | 498 |
| 18.5.2.3.- Delito de prevaricación | 499 |

| | |
|--|-----|
| CAPÍTULO 19. EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN | 501 |
| 19.1.- INTRODUCCIÓN JURÍDICA AL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN | 501 |
| 19.1.1.- Finalidad del Código Técnico de la Edificación | 501 |
| 19.1.2.- Ámbito de aplicación objetivo | 503 |
| 19.1.2.1.- Edificación de nueva construcción | 503 |
| 19.1.2.2.- Obras de rehabilitación | 506 |
| 19.1.3.- Ámbito de aplicación subjetivo | 507 |
| 19.2.- CONTENIDO DEL CTE | 508 |
| 19.2.1.- Partes del CTE | 508 |
| 19.2.2.- Documentos reconocidos | 509 |
| | |
| CAPÍTULO 20. EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN | 511 |
| 20.1.- CUESTIONES GENERALES DE LAS EXIGENCIAS BÁSICAS | 511 |
| 20.2.- EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL (SE) | 512 |
| 20.3.- SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (SI) | 515 |
| 20.4.- SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN y ACCESIBILIDAD (SUA) | 516 |
| 20.5.- SALUBRIDAD (HS) | 517 |
| 20.6.- PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO (HR) | 518 |
| 20.7.- AHORRO DE ENERGÍA (HE) | 519 |
| | |
| CAPÍTULO 21. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN LA CONSTRUCCIÓN | 521 |
| 21.1.- MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES | 521 |
| 21.1.1.- Normas internacionales | 521 |
| 21.1.2.- Normas comunitarias | 522 |
| 21.1.3.- El derecho interno | 524 |
| 21.2.- OBLIGACIONES DE EMPRESARIOS Y TRABAJADORES | 528 |
| 21.2.1.- Deber de protección del empresario | 528 |
| 21.2.2.- Principios del deber de protección | 528 |
| 21.2.3.- Obligaciones de los trabajadores | 530 |
| 21.3.- COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES | 530 |
| 21.3.1.- Necesidad de la coordinación de actividades empresariales (CAE) para la reducción del riesgo | 530 |
| 21.3.2.- Sujetos obligados a la CAE | 533 |
| 21.3.3.- Conceptos básicos de la CAE | 533 |
| 21.3.4.- Medios para llevar a cabo la CAE | 540 |
| 21.4.- PERSONAS ENCARGADAS DE LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE LA CONSTRUCCIÓN | 544 |
| 21.4.1.- Coordinadores en materia de seguridad y salud | 544 |
| 21.4.1.1.- Designación | 544 |
| 21.4.1.2.- Obligaciones del coordinador en materia de seguridad y salud | 546 |
| 21.4.2.- Coordinación mediante los recursos preventivos | 548 |
| 21.4.2.1.- Ámbito objetivo de los recursos preventivos | 548 |
| 21.4.2.2.- Ámbito subjetivo de los recursos preventivos | 557 |
| 21.5.- DOCUMENTOS DE COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE LA CONSTRUCCIÓN | 560 |
| 21.5.1.- Aspectos generales | 560 |
| 21.5.2.- Estudio de seguridad y salud | 560 |

| | |
|--|-----|
| CAPÍTULO 22. LOS SEGUROS Y LAS GARANTÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN | 571 |
| 22.1.- INTRODUCCIÓN CONCEPTUAL AL SEGURO | 571 |
| 22.1.1.- Rasgos característicos | 571 |
| 22.1.2.- Los sujetos del contrato de seguro | 573 |
| 22.1.3.- Documentación de los seguros | 573 |
| 22.2.- SEGUROS EN LA CONSTRUCCIÓN | 574 |
| 22.2.1.- Seguro todo riesgo de construcción | 574 |
| 22.3.- SEGUROS PRECEPTIVOS EN LA CONSTRUCCIÓN | 575 |
| 22.3.1.- Seguros obligatorios por la LOE | 575 |
| 22.3.2.- El seguro de caución en cantidades anticipadas por venta viviendas | 578 |
| | |
| CAPÍTULO 23. FISCALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN Y LOS BIENES INMUEBLES | 581 |
| 23.1.- IMPOSICIÓN INDIRECTA EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES | 581 |
| 23.1.1.- Impuesto de valor añadido (IVA) | 581 |
| 23.1.2.- Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) | 584 |
| 23.1.3.- Relación ente el IVA y ITP en la transmisión de inmuebles | 585 |
| 23.1.4.- Exenciones de IVA en determinadas operaciones inmobiliarias | 588 |
| 23.1.4.1.- Transmisión de terrenos rústicos y no edificables | 588 |
| 23.1.4.2.- Transmisión de terrenos aportados a las Juntas de Compensación | 589 |
| 23.2.- IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (IAJD) | 591 |
| 23.3.- IMPUESTOS PATRIMONIALES SOBRE LOS INMUEBLES | 595 |
| 23.3.1.- Gravamen especial de personas no residentes | 595 |
| 23.3.2.- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) | 596 |
| 23.4.- OTROS IMPUESTOS MUNICIPALES | 598 |
| 23.4.1.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras | 598 |
| 23.4.2.- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana | 600 |
| CAPÍTULO 24. CASOS PRÁCTICOS | 607 |
| CASO PRÁCTICO 1: TRAGEDIA EN EL HOTEL | 607 |
| CASO PRÁCTICO 2: EL VERTIDO TÓXICO DE AZNALCÓLLAR | 611 |
| | |
| CAPÍTULO 25. FORMULARIOS LEGALES | 617 |
| I. Contrato de ejecución de obra | 618 |
| II. Contrato de <i>consulting</i> | 632 |
| III. Agrupación, declaración de obra nueva, división en propiedad horizontal de un edificio en construcción y disolución de proindiviso | 635 |
| IV. Estatutos de la Comunidad de Propietarios | 642 |
| V. Escritura de obra nueva, división en propiedad horizontal de edificio construido | 645 |
| VI. Escritura de división en propiedad horizontal y disolución de Comunidad | 650 |
| VII. Requerimiento de pago a propietario moroso | 656 |
| VIII. Propiedad horizontal. Demanda sobre impugnación de acuerdos comunitarios | 657 |
| IX. Medianería | 661 |
| X. Constitución de servidumbre de paso | 663 |
| XI. Querrela por ocupación ilegítima de un inmueble | 665 |
| XII. Contrato de compraventa de vivienda | 667 |
| XIII. Acta de comprobación de replanteo | 670 |
| XIV. Demanda de perturbación de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad | 671 |
| | |
| DICCIONARIO DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN | 677 |