

TRATADO PRÁCTICO DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN ANÁLISIS MULTIDISCIPLINAR

Francisco M. Echeverría Summers

Josep M^a Espinet Asensio

Coordinadores

Autores:

Carlos Cerrada Loranca

José Domingo Valls Lloret

Francisco M. Echeverría Summers

Josep M^a 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

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

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
IV.	El documento de reserva	48
1.	Introducción	48
2.	Distinción de figuras afines	48
3.	Elementos del pacto de reserva	51
4.	Fiscalidad del documento de reserva	51
V.	El precontrato	52
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
VI.	La opción de compra	58
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
VII.	Las arras	73
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
	Bibliografía	83
	CAPÍTULO 2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	85
	<i>Miquel Serra i Camús</i>	
I.	Concepto y caracteres	85
II.	La transmisión de la propiedad en la compraventa. Venta de cosa ajena y reserva de dominio	86
III.	Sujetos de la compraventa	88
1.	Capacidad y legitimación	88
2.	Prohibiciones de adquirir	93
IV.	Objeto de la compraventa. La cosa	96
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

V. El precio. Requisitos	102
1. Requisitos	102
2. La justicia del precio	105
3. Los precios tasados	108
VI. Forma y perfección de la compraventa	108
VII. El riesgo en la compraventa	109
VIII. Obligaciones del vendedor	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
IX. Obligaciones del comprador	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
X. Extinción y resolución del contrato de compraventa	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
Bibliografía	133
CAPÍTULO 3. CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA	137
<i>Elena Ripol Estivill</i>	
I. El contrato de ejecución de obra	137
1. Legislación civil del contrato de obra	138
2. Competencia territorial	140
II. El objeto del contrato y sus elementos objetivos	140
1. Clases o tipos de contrato de obra	140
2. El Precio	149
III. Elementos temporales	155
1. El plazo	155
2. Las cláusulas penales	157
IV. Obligaciones de las partes	159
1. Partes del contrato	159
2. Obligaciones del comitente	159
3. Obligaciones del contratista	162
V. El incumplimiento	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

VI. La doctrina de los riesgos	175
Bibliografía	177
CAPÍTULO 4. CESIÓN DE FINCA A CAMBIO DE EDIFICACIÓN FUTURA	179
<i>Josep M^a Espinet Asensio</i>	
I. Ideas preliminares	179
II. Ventajas e inconvenientes de la figura contractual	180
III. Estructura contractual	183
1. Naturaleza jurídica	183
2. Concepto	184
3. Caracteres	188
IV. Modalidades	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
V. Aspectos registrales	194
VI. Incumplimiento del cesionario	197
VII. Incumplimiento del cedente	199
VIII. Régimen legal en cataluña	200
1. Texto articulado	201
2. Comentarios generales	203
CAPÍTULO 5. DERECHOS DE SUPERFICIE, VUELO Y SUBSUELO	207
<i>Josep M^a Espinet Asensio</i>	
I. Introducción	207
II. El derecho de superficie	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
III. Los derechos de vuelo y subsuelo	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
TÍTULO 2.AGENTES Y RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD	231
CAPÍTULO 1. LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA CONFIGURACIÓN DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN	231
<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
Bibliografía	272
CAPÍTULO 2 .RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD LEGAL DE LOS AGENTES LOE, RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL	273
<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
III.	Responsabilidad por incumplimiento contractual.	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
IV.	Responsabilidad extracontractual	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
	Bibliografía	309
TÍTULO 3. CUESTIONES REGISTRALES, CARGAS REALES, LÍMITES Y LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD		311
CAPÍTULO 1. CARGA REALES, LÍMITES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD: SERVIDUMBRE, CENSOS, HIPOTECAS Y RELACIONES DE VECINDAD		311
<i>José Domingo Valls Lloret</i>		
I.	Introducción.	311
II.	Marco normativo.	313
III.	Servidumbres.	313
1.	Introducción	313
2.	Naturaleza jurídica de las servidumbres	316
3.	Creación y contenido. Actualidades jurisprudenciales sobre las servidumbres.	317
4.	Extinción.	319
IV.	Censos	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
V.	Hipotecas	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
VI.	Las relaciones de vecindad	330
1.	Marco normativo y tutela judicial	331
2.	Actualizaciones en materia jurisprudencial	333

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

**BLOQUE II
ASPECTOS PROCESALES Y CONCURSALES**

CAPÍTULO 1. ASPECTOS PROCESALES Y CONCURSALES VINCULADOS AL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN	445
<i>Francesc-Xavier Rafí i Roig y Rosalía Osorio Tenorio</i>	
I. Cuestiones procesales prácticas de interés en relación con las controversias vinculadas al derecho de la construcción	445
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
II. Aspectos prácticos del concurso de acreedores y del procedimiento especial para microempresas. Introducción.	453
III. La comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores . .	454
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
IV. El concurso de acreedores.	469
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
V.	La exoneración del pasivo insatisfecho	504
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
V.	Procedimiento especial de microempresas	518
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
	Anexo bibliografía	552

**BLOQUE III
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

CAPÍTULO 1. CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA	557	
<i>Alicia Villaseca Ballescá</i>		
I. Concepto de «contrato de obra»	557	
II. La diferencia entre el contrato de obra y el contrato de concesión de obra.	559	
III. Clasificación de los contratos de obras	561	
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
IV. Actuaciones preparatorias	565	
1.	Anteproyecto de obras.	565
2.	Proyecto de obras	567
V. Expediente de contratación.	569	
VI. Procedimientos de adjudicación	578	
1.	Procedimiento abierto ordinario	579
2.	Procedimiento abierto simplificado	587
3.	Procedimiento abierto súper simplificado o simplificado abreviado	590
VII. Formalización de los contratos	590	
VIII. Régimen de impugnación	592	
IX. Ejecución del contrato de obras.	593	
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
X.	Modificación del contrato	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
XI.	Revisión de precios	609
XII.	Certificaciones de obra y abonos a cuenta	611
XIII.	Obras a tanto alzado y obras con precio cerrado	613
XIV.	Pago del precio	614
XV.	Recepción y plazo de garantía	615
1.	Recepción	615
2.	Medición general y certificación final	616
3.	Recepción de la obra. Plazo de garantía	617
XVI.	Resolución del contrato	618
1.	Causas generales	619
2.	Causas específicas del contrato de obras (art. 245 LCSP)	623
	Bibliografía	624
 CAPÍTULO 2. LICENCIAS ADMINISTRATIVAS (LICENCIAS DE OBRAS, DERRIBO, DE PRIMERA OCUPACIÓN Y CÉDULAS DE HABITABILIDAD)		627
<i>Elisabeth Janssen Bach</i>		
I.	Licencias administrativas	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
II.	Clases de licencias urbanísticas	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
	Bibliografía	643
 CAPÍTULO 3. EL CATASTRO INMOBILIARIO		645
<i>Carlos Cerrada Loranca</i>		
I.	Definición	645
II.	Antecedentes históricos	645
III.	Principios informadores del catastro inmobiliario	648
IV.	Bienes inmuebles a efectos catastrales	649
V.	La referencia catastral	650
VI.	El titular catastral	652
VII.	El valor catastral	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**

CAPÍTULO 1. LA CONTRATACIÓN LABORAL EN EL ÁMBITO DE LA CONSTRUCCIÓN	671
<i>Socorro Martínez Cepedano</i>	
I. Subcontratación en el sector de la construcción	673
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
II. Acceso al trabajo, prohibiciones y limitaciones	678
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
III. Modalidades de contratos de trabajo	681
1. Contratos temporales	683
2. Contratos indefinidos	700
3. Contrato a tiempo parcial	708
4. Trabajo a distancia	711
IV. Periodo de prueba	712
V. Contratación de obras y servicios	713
VI. Subrogación empresarial	713
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
VII. Desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional	718
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
VIII.	Infracciones y sanciones en el orden social	725
CAPÍTULO 2. LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN		727
<i>Carmen Toril Velasco</i>		
I.	Fases de la construcción	728
1.	Promoción.	728
2.	Proyecto	728
II.	Instrumentos técnicos.	747
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
III.	Principales fases de ejecución de la obra	754
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 personal competente	762

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

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

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

I. Introducción	783
II. Los créditos hipotecarios	783
III. Finalidad de los créditos hipotecarios	784
IV. Sujetos	784
1. Deudor	784
2. Hipotecante no deudor	785
3. Tercer poseedor	786
4. Acreedor hipotecario	786
V. Objeto	787
1. Del préstamo	787
2. De la hipoteca	787
VI. Causa	788
1. De la hipoteca	788
2. La causa del préstamo	789
VII. El préstamo hipotecario sobre bienes inmuebles y la ley de contratos de crédito inmobiliario (LCCI)	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
VIII. La formalización de la escritura	795
1. Intervinientes	796
2. Forma	796
3. Contenido	796
IX. Subrogación y novación	811
1. Novación	812
2. Subrogación	813
X. Ejecución del préstamo hipotecario	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. El procedimiento de ejecución de bien inmueble	817
5. La ejecución parcial	817
XI. Extinción	817

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

I. Introducción	819
------------------------------	-----

II. Naturaleza jurídica. Función y causa	819
III. Forma y requisitos	820
IV. Sujetos	821
1. Avalista/fiador/garante	821
2. Avalado/fiado	821
3. Beneficiario	822
V. Objeto: la obligación garantizada.	822
1. Deuda existente	822
2. Deuda nula	822
3. Deuda anulable.	822
4. Deuda futura	823
VI. Clases	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
VII. Extensión y efectos.	837
1. Acreedor-fiador.	837
2. Fiador-deudor	838
VIII. Extinción.	842
CAPÍTULO 3. SEGUROS Y GARANTÍAS EN EL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN	845
<i>Fernando Morillo González</i>	
I. Las garantías por daños materiales en la ley de ordenación de la edificación	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
II. Los seguros de la construcción al margen de la LOE	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
III. La garantía por las cantidades entregadas a cuenta en la LOE.	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
Bibliografía	.....	890

**BLOQUE VI
ASPECTOS FISCALES**

CAPÍTULO 1. ASPECTOS FISCALES	.....	895
<i>Mario Ovejero Hernando, Pablo Fernández Ripoll, Javier Fernández Ripoll</i>		
I. Impuesto de sociedades	.....	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
II. Impuestos indirectos	.....	921
1.	Delimitación del hecho imponible	922
2.	Exenciones inmobiliarias y renuncia a la exención	926
3.	Inversión de sujeto pasivo	930
4.	La prorrata y los autoconsumos	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
III. Tributación local	.....	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
IV. Miscelánea	.....	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
Índice de abreviaturas	.....	1006

**BLOQUE VII
ASPECTOS PENALES**

CAPÍTULO 1. LOS DELITOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO, LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL MEDIO AMBIENTE.....	1011
<i>Antoni Pelegrín López</i>	
I. Introducción.....	1011
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
Bibliografía.....	1063
CAPÍTULO 2. LOS DELITOS CONTRA LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES .	1065
<i>Isabel López Riera</i>	
I. Introducción.....	1065
II. El delito contra los derechos de los trabajadores: La modalidad dolosa del artículo 316 del CP.....	1066
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
CAPÍTULO 3. INTRODUCCIÓN AL COMPLIANCE.....	1099
<i>José María Nubiola de Palacios / Tatiana Rivera Ostolaza</i>	
I. ¿Cómo opera la exención de la responsabilidad penal?.....	1100
II. ¿De qué delitos puede ser responsable la persona jurídica?.....	1103
III. ¿Cuáles son las consecuencias legales derivadas de la responsabilidad penal de las personas jurídicas?.....	1104
IV. Diseño de un sistema de compliance.....	1104
1. Fase 1. Contexto. Conocimiento de la organización.....	1105
2. Fase 2. Implantación.....	1115
3. Fase 3. Mantenimiento y control.....	1116
V. Certificación del sistema de compliance.....	1116
VI. Ventajas de diseñar, implementar y mantener un sistema de compliance.....	1117