

SUMARI

TÍTULO PRIMERO ASPECTOS ESENCIALES DEL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO OBJETO Y ÁMBITO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- I. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación .
- II. Objeto de la Ley de Ordenación de la Edificación .
- III. Ámbito de aplicación .
 1. Proceso de edificación.
 2. Obras de edificación.

CAPÍTULO SEGUNDO EXIGENCIAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN

- I. Requisitos básicos de la edificación.
 1. Ideas generales.
 2. Relativos a la funcionalidad.
 - A. Introducción .
 - B. Utilización .
 - C. Accesibilidad .
 - D. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo previsto en su normativa específica .
- II. Relativos a la seguridad .
- III. Relativos a la habitabilidad .
- IV. «Lex artis» de la edificación .
- V. El Código Técnico de la Edificación .

CAPÍTULO TERCERO EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CONSTRUCCIÓN: LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

- I. Licencias urbanísticas .
 1. Ideas generales .
 2. Naturaleza jurídica .
 3. Procedimiento y resolución .
 4. Licencias condicionales .
 5. Sobre la procedencia de acreditar la titularidad en la solicitud de licencia .
 6. Transmisibilidad de las licencias .
 7. Caducidad de las licencias .
 8. Prórroga de las licencias .
- II. Autorizaciones administrativas concurrentes.
- III. La declaración de obra nueva .
 1. Ideas generales .
 2. Inscripción de obra nueva: requisitos.
 3. Necesaria adaptación del título de constitución de propiedad horizontal a

- la obra nueva inscrita.
4. Obra declarada en construcción.
 - A. Título y nota marginal de finalización de la obra.
 - B. Negocios jurídicos sobre fincas en construcción.
 - C. Técnico competente para expedir las certificaciones de ajuste de las obras al proyecto.
 - D. Forma de documentación de la licencia.
 - E. Acreditación de la constitución de las garantías.
- IV. Certificado final de obra.
- V. Licencia de primera ocupación.
- VI. Cédula de habitabilidad.

TÍTULO SEGUNDO LA RELACIÓN JURÍDICA DE OBRA CONCEPTO, ELEMENTOS Y CLASES

CAPÍTULO PRIMERO CONTRATO DE OBRA

- I. Consideraciones generales .
 1. Concepto de contrato de obra .
 2. Concepto jurisprudencial .
 3. Su distinción del arrendamiento de servicios.
 4. Calificación e interpretación .
- II. Elementos del contrato de obra .
 1. Sujetos .
 2. La obra .
 - A. Nociones generales .
 - B. Clases de obras .
 3. Forma y prueba del contrato .
- III. Los contratos de obras en el sector público .
 1. Introducción .
 2. Régimen jurídico .
 3. Expediente de contratación: perfección del contrato .
 4. Formalización: libertad de pactos .
 5. Pliegos de cláusula administrativa: generales y particulares .
 6. Prescripciones técnicas .
 7. Capacidad y solvencia del empresario contratante .
 8. Mesa de contratación .
 9. Precio .
 10. Prerrogativas de la Administración .
 11. Objeto del contrato .
 12. Ejecución del contrato .
 13. Responsable del contrato .
 14. Garantías .

CAPÍTULO SEGUNDO CLASES DE CONTRATO DE OBRA

- I. Simple contrato de ejecución .

II. Contrato de obra con suministro de materiales .

1. El artículo 1.588 del Código Civil .
2. Su naturaleza jurídica .
 - A. Como contrato de compraventa .
 - B. Como contrato mixto .
 - C. Como contrato cuya naturaleza depende del criterio o voluntad de las partes .
 - D. Como contrato de arrendamiento .

III. Por unidad de medida .

IV. Ejecución de obras por administración:
Concepto y naturaleza jurídica .

V. Ejecución de obra a cambio de un porcentaje del volumen edificable .

CAPÍTULO TERCERO

EL PRECIO EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Ideas generales .

1. Precio cierto .
2. Cláusula de retención del precio .
3. Indeterminación contractual del precio .
 - A. Doctrina jurisprudencial sobre la determinación del precio .
4. El ajuste alzado y las cláusulas de revisión de precios .
5. Sobre la procedencia de la cláusula «rebus sic stantibus» .
6. La revisión de precios en las obras públicas .

CAPÍTULO CUARTO

LOS SISTEMAS DE FIJACIÓN DEL PRECIO EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Generalidades .

II. El ajuste alzado y el pacto de revisión de precios .

1. La revisión de precios en el sector público .

III. Por piezas ejecutadas o unidad de obra .

IV. Por unidad de medida .

V. Contrato de obra por administración .

1. Concepto .
2. Naturaleza jurídica .
3. Régimen legal .

VI. Las certificaciones de obra .

1. Concepto .
2. Las certificaciones en las obras públicas .
3. La demora de la Administración en el pago de certificaciones .
4. Cesión de certificaciones de obra .
 - A. Introducción .
5. El embargo de las certificaciones de obra en el sector público .

CAPÍTULO QUINTO

PAGO DEL PRECIO

EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Persona obligada al pago .

1. El comitente .
2. Comunidad de construcción .
3. Edificios en régimen de propiedad horizontal .

II. Tiempo de pago .

III. Lugar de pago .

IV. Facultad de retención a favor del ejecutor de una obra en cosa mueble .

V. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción .

1. Introducción .
2. Régimen .
3. Modificaciones a la Ley 57/1968 .
4. Sobre la procedencia de la vía ejecutiva por no inicio, o conclusión, de las obras de viviendas garantizadas .

CAPÍTULO SEXTO

LA SUSTITUCIÓN EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Obra encargada en atención a las cualidades personales del contratista .

II. Imposibilidad sobrevenida de terminar la obra .

III. La subcontrata o subempresa .

1. Consideraciones generales .
2. El subcontratista en el Código Civil .
3. La Ley 32/2006, de 15 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción .
 - A. Su motivación .
 - B. Su ámbito sectorial .
 - C. Requisitos exigibles para intervenir en el proceso de subcontratación .
 - D. Régimen de la subcontratación .
 - E. Normas generales .
 - F. Documentación de la subcontratación .
4. En la Ley de Contratos del Sector Público .
5. Cesión del contrato de obra .
 - A. Ideas previas .
 - B. En las obras públicas .

TÍTULO TERCERO

LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL CONTRATO DE OBRA. AGENTES DE LA EDIFICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN

I. Concepto y enumeración de los agentes de la edificación .

- II. El promotor inmobiliario .
 - 1. Concepto .
 - 2. Obligaciones .
- III. El autopromotor individual .
- IV. Gestor de comunidades de propietarios .
- V. Gestor de cooperativas de viviendas .
- VI. El promotor en la cesión de solar a cambio de obra .
- VII. El proyectista .
 - 1. Concepto y régimen jurídico .
 - 2. Titulación académica y profesional habilitante .
 - 3. Obligaciones .
 - 4. Verificación de la idoneidad de la titulación habilitante del proyectista por la Administración urbanística .
- VIII. El constructor .
 - 1. Concepto .
 - 2. Titulación o capacitación profesional.
 - 3. Obligaciones .
- IX. Jefe de obra .
- X. Dirección facultativa .
- XI. El director de obra .
 - 1. Régimen jurídico .
 - 2. Dirección de obra .
 - 3. La alta dirección y vigilancia de la obra.
 - 4. Libro de órdenes y asistencias .
 - 5. Titulación académica y profesional habilitante .
 - 6. Obligaciones .
 - 7. Vicios de dirección .
 - 8. La dirección de obra en la doctrina legal .
- XII. El director de la ejecución de la obra .
 - 1. Concepto y régimen jurídico .
 - 2. Obligaciones .
 - A. Titulación académica y profesional habilitante .
 - B. Comprobación de los materiales y de las carencias posibles del proyecto .
 - C. Libro de control de calidad .
 - 3. Replanteo .
 - 4. Otras obligaciones .
- XIII. Las entidades de control de calidad de la edificación .
 - 1. El control de calidad .
 - 2. Las entidades de control de calidad de la edificación .
 - 3. Organismos de control técnico (O.C.T.).
 - 4. Laboratorios de control de calidad de la edificación .
- XIV. Los productos de la construcción y sus suministradores .
 - 1. Introducción .

- 2. Productos de construcción .
 - A. Concepto y generalidades .
 - B. Recepción en obra de los productos de construcción .
- 3. Suministradores de productos de construcción
 - A. Concepto y régimen jurídico .
 - B. Obligaciones .
- XV. Los propietarios y los usuarios .
 - 1. Libro del edificio .
 - A. Su contenido .
 - B. Su entrega .
 - 2. Uso y conservación de los edificios .
- XVI. Inspección técnica de edificios (ITE) .
- XVII. Otros agentes de la edificación .
 - 1. Coordinador de seguridad y salud .
 - A. Introducción .
 - B. El coordinador de seguridad y salud en el proyecto .
 - C. El coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución .
 - D. Sobre el técnico competente para asumir la función de coordinador de seguridad y salud .

CAPÍTULO SEGUNDO

ARQUITECTO. ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIEROS

- I. La noción de arquitectura .
- II. Arquitecto .
- III. Arquitecto técnico .
 - 1. Ideas generales. Evolución .
 - 2. Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos .
 - 3. Concepto y alcance de la función profesional .
 - 4. Funciones .
 - 5. Doctrina legal .
- IV. Ingenieros .

CAPÍTULO TERCERO

RELACIÓN ARQUITECTO-CLIENTE

- I. Concepto y caracteres .
 - 1. Su naturaleza jurídica .
 - 2. Perfección del contrato y requisitos formales: «Hoja de Encargo» .

CAPÍTULO CUARTO

EL PROYECTO

- I. El proyecto .
 - 1. Introducción .
 - 2. Concepto .
 - 3. Contenido del proyecto .
 - A. Introducción .
 - B. Los planos .

- C. El pliego de condiciones .
- D. La Memoria .
- E. Estudio geotécnico .
- F. El presupuesto .
- G. Estudio de seguridad y salud .
- II. Clases de proyectos .
 - 1. Proyecto básico y proyecto de ejecución .
 - 2. Proyecto general y proyectos parciales .
 - 3. Proyectos arquitectónico y de configuración arquitectónica .
 - 4. Control del proyecto .
 - 5. Los conceptos de referencia en la praxis jurisprudencial .
- III. El proyecto en la licencia de obras .
- IV. La no necesidad del proyecto en las obras menores .
- V. Estudio geológico como previo a la confección del proyecto .
 - 1. Introducción .
 - 2. Informe geotécnico .
 - 3. Insuficiencia o inexactitud del informe geotécnico .
 - 4. Praxis judicial .
- VI. Adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno .
- VII. El visado de los proyectos .
 - 1. Concepto .
 - 2. Naturaleza y extensión .
 - 3. Visado urbanístico .
- VIII. Replanteo .
- IX. Defectos de proyección .

**CAPÍTULO QUINTO
MODIFICACIONES DEL PROYECTO. OBRAS ADICIONALES**

- I. Modificaciones del proyecto .
 - 1. En la Ley de Ordenación de la Edificación .
 - 2. En el contrato de obra pública .
- II. Innovaciones en el proyecto .
 - 1. Procedencia .
 - 2. El artículo 1.593 del Cc. Su alcance e interpretación .
 - 3. La autorización del dueño de la obra .
 - 4. Incremento de precio como consecuencia del aumento de obra .
 - 5. Sobre si las alteraciones del proyecto suponen novación objetiva .
- III. Doctrina jurisprudencial .
- IV. Obras adicionales .
 - 1. Consideraciones previas .
 - 2. Su concepto .
 - 3. Régimen jurídico .

- 4. Fijación del precio.
- 5. La modificación del contrato de obras públicas .

**CAPÍTULO SEXTO
HONORARIOS PROFESIONALES DE LOS ARQUITECTOS**

- I. Ideas generales .
- II. Condiciones para el percibo de honorarios .
 - 1. Proyecto técnico viable. Doctrina jurisprudencial .
 - 2. Proyección y dirección de obra .
 - 3. Valoración de la obra a efectos de fijación de honorarios .
 - 4. Su prescripción. Doctrina jurisprudencial .
- III. Legitimación de los colegios de arquitectos para reclamar judicialmente los honorarios profesionales devengados por sus colegiados .
 - 1. Supuesto de representación .
 - 2. Doctrina jurisprudencial de dicha legitimación .
 - 3. La reclamación de honorarios por el propio interesado .

**CAPÍTULO SÉPTIMO
LA ACCIÓN DIRECTA DE LOS TRABAJADORES Y SUMINISTRADORES**

- I. Caracteres y fundamento .
- II. Su naturaleza jurídica .
- III. Excepción al principio de relatividad de los contratos .
- IV. Titulares de la acción directa .
- V. Requisitos .
- VI. Aspectos procesales .
- VII. Legitimación activa y pasiva en la acción directa .
- VIII. Situación concursal del contratista: su incidencia en la acción directa del art. 1.597 del CC .

**CAPÍTULO OCTAVO
LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN.
LA CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE OBRA**

- I. Plazos de iniciación y de terminación de la obra .
- II. Mora del constructor .
- III. La cláusula penal moratoria en el contrato de obra .
 - 1. Ideas generales .
 - 2. Su aplicación restringida .
 - 3. Improcedencia de la facultad moderadora del art. 1.154 del Cc .
 - 4. Su procedencia en el sector público .
 - 5. El contrato de obra con pena convencional en la jurisprudencia .

- A. Supuestos en que no procede la aplicación de la cláusula penal .
- B. Necesidad de que subsistan los mismos supuestos en base a los cuales se pactó .
- C. Procedencia por retraso en la realización de las obras .

CAPÍTULO NOVENO

CLÁUSULA «A SATISFACCIÓN DEL DUEÑO DE LA OBRA»

- I. Artículo 1.598 del Código Civil .
 - 1. Su sentido y alcance .
 - 2. Juicio pericial .
 - 3. La aprobación de la obra por un tercero .
 - 4. Sobre la procedencia de aplicar el art. 1.598 del CC a los edificios sometidos a la LOE .

CAPÍTULO DÉCIMO

DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE OBRA

- I. La resolución del contrato de empresa por desistimiento del dueño de la obra .
 - 1. Facultad del comitente. Análisis del artículo 1.594 del Código Civil por la doctrina científica .
 - 2. Desistimiento unilateral del comitente y resolución del contrato: sus diferencias .
 - 3. Obligación de indemnizar al contratista. Su alcance .

CAPÍTULO UNDÉCIMO

PRINCIPIO DE RIESGO Y VENTURA Y PÉRDIDA DE LA OBRA ANTES DE LA ENTREGA

- I. Principio de riesgo y ventura .
- II. Pérdida o destrucción de la obra antes de la entrega: los artículos 1.589 y 1.590 del CC .
 - 1. Morosidad en recibir la obra .

CAPÍTULO DUODÉCIMO

LA ENTREGA, VERIFICACIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRA

- I. Entrega de la obra .
 - 1. Nociones generales .
- II. Verificación de la obra .
 - 1. Su naturaleza .
 - 2. A quién corresponde .
 - 3. Verificación cualitativa o cuantitativa, total o parcial .
 - 4. Efectos .
- III. Aprobación de la obra .
 - 1. Ideas generales .
 - 2. Clases de aprobación .
 - A. Expresa o tácita .
 - B. Total o parcial .

IV. Recepción de la obra .

- 1. Introducción .
- 2. Concepto .
- 3. Distinción entre entrega y recepción .
- 4. Plazos de la recepción: expresa y tácita .
- 5. Acta de recepción .
- 6. Rechazo de la recepción .
- 7. Recepción expresa y tácita .
- 8. Recepción total y parcial .
- 9. Recepción con o sin reservas .
- 10. Recepción provisional y definitiva .
- 11. Los efectos de la recepción de la obra .

V. Liquidación del contrato de obra .

- 1. Consideraciones generales .
- 2. Concepto y transcendencia práctica .
- 3. Liquidación del contrato de obra pública .

CAPÍTULO DECIMOTERCERO

EJECUCIÓN DE LA OBRA Y CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO

- I. Ejecución de la obra .
 - 1. Consideraciones generales .
- II. Ejecución del contrato de obra en el sector público .
- III. Cumplimiento defectuoso del contrato de obra .
 - 1. Consideraciones generales .
- IV. Resolución del contrato de obra .
- V. Excepción de cumplimiento defectuoso .
- VI. Excepción de contrato no cumplido adecuadamente .

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

- I. Construcción en suelo ajeno .
 - 1. Cuestiones generales .
 - 2. Accesión invertida .
 - A. Caracteres .
 - B. Fundamento .
 - C. Requisitos .
- 3. La construcción extralimitada en la legislación catalana .

CAPÍTULO DECIMOQUINTO

EL PRIVILEGIO INMOBILIARIO DE LOS CRÉDITOS REFACCIONARIOS

- I. El crédito refaccionario. Concepto y naturaleza jurídica .
- II. El crédito refaccionario en el Código Civil .
- III. La anotación preventiva del crédito refaccionario .
 - 1. El artículo 155 del Reglamento Hipotecario .

2. Documentos de concesión de subvenciones o créditos públicos de finalidad refaccionaria .
3. Refacción de edificios en propiedad horizontal .
4. Vigencia y caducidad de la anotación preventiva y crédito refaccionario .

TÍTULO CUARTO

LA RESPONSABILIDAD CIVIL

DERIVADA DEL CONTRATO DE OBRA

CAPÍTULO PRIMERO

RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN

I. Introducción sobre la vigencia del art. 1.591 del Código civil .

1. Configuración legal de los daños indemnizables .

II. Protección de los terceros adquirentes .

III. Responsabilidad decenal: vicios o defectos que afectan a la seguridad estructural del edificio .

1. Consideraciones generales .
2. Sobre la aplicabilidad de la responsabilidad decenal a las obras de modificación o reforma de un edificio .
3. Fundamento de la responsabilidad decenal .
4. Cláusulas de exoneración de la responsabilidad .

IV. Responsabilidad trienal .

V. Responsabilidad anual: vicios o defectos de terminación o acabado de las obras .

VI. Responsabilidad individualizada de los intervinientes en la obra .

VII. Responsabilidad solidaria: su fundamento .

1. Consideraciones generales .
2. La llamada en garantía: notificación de la demanda a otros agentes .
3. Acción de repetición: su prescripción.
4. Fundamento de esta responsabilidad solidaria .

VIII. Responsabilidad del promotor .

IX. Responsabilidad del promotor público .

X. La responsabilidad del contratista por sus técnicos. Operarios y auxiliares en el Código civil .

1. El artículo 1.596 del Código Civil .

XI. Sobre la procedencia de aplicar al contratista los daños causados por los subcontratantes .

XII. Responsabilidad del constructor en la Ley de la Ordenación de la Edificación .

1. Por los daños causados por las

personas que de él dependen .

2. Por los daños causados por los subcontratistas .

3. Por las deficiencias de los productos adquiridos o aceptados por él .

4. Por los vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de obras .

XIII. Causas excluyentes de responsabilidad .

XIV. Plazos para ejercitar la acción por vicios o defectos de construcción .

XV. Responsabilidad contractual .

XVI. La pericia en las patologías edificatorias .

1. Importancia del informe pericial .
2. La actividad probatoria .
3. Valoración de la pericial arquitectónica .

XVII. Formas de reparación de los daños materiales .

XVIII. Ejercicio de las acciones para la reparación o subsanación de los defectos constructivos: edificios en régimen de propiedad horizontal .

XIX. Procedencia de la condena a los agentes de la construcción al pago del coste de las obras de reparación realizadas por los propietarios del edificio .

CAPÍTULO SEGUNDO

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL DEL PROPIETARIO

I. Introducción .

II. Los artículos 1.907, 1.908 y 1.909 del Código civil .

III. Daños ocasionados a inmuebles contiguos por el derribo de una construcción .

IV. La responsabilidad por hecho de otro: el artículo 1.903, párrafo 4 del Código Civil .

V. Plazo de prescripción de la responsabilidad extracontractual .

CAPÍTULO TERCERO

GARANTÍA POR DAÑOS MATERIALES

I. Régimen jurídico .

1. Acreditación de la constitución de las garantías: efectos registrales .
2. La escrituración e inscripción de la escritura de declaración de obra nueva en la vigente Ley de Suelo .

II. Plazo de prescripción de la responsabilidad extracontractual .

III. Liberación a la administración del cumplimiento de las garantías obligatorias .

IV. Exenciones al seguro obligatorio: del autopromotor individual y de las obras de rehabilitación de edificios .

1. Autopromotor individual .

- A. Introducción .
- B. Requisitos para la exención del seguro obligatorio .
- 2. Transmisión inter-vivos de vivienda autopromovida .
- 3. Obras de rehabilitación .
- V. El contrato de seguro en la construcción: sus características .
- VI. Seguro anual del constructor .
- VII. Seguro trienal del promotor .
- VIII. La edificación asegurada .
- IX. Seguro decenal del promotor .
- X. Los seguros de responsabilidad civil .
- XI. Daños excluidos .

TÍTULO QUINTO

DERECHO DE REVERSIÓN

EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

CAPÍTULO ÚNICO

EL DERECHO DE REVERSIÓN

EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

- I. Introducción .
- II. Concepto y configuración legal .
- III. Legitimación .
- IV. Supuestos de reversión .
- V. Excepciones .
- VI. Plazos para el ejercicio .
- VII. Necesidad de inscribir el derecho de reversión como requisito de oponibilidad a terceros adquirentes .
- VIII. Efectos de la reversión: el pago de su precio .

Libros relacionados que pueden interesarle