


MANUAL DE DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN.
SAN CRISTÓBAL REALES, S. (Coord.)

 1ª edición, 09/04/2008, 1287 páginas. **ISBN:** 9788497258876.

Precio (s/IVA): 120,19 € Euros

Imprimir ficha

Agregar libro

Sumario:
**CAPÍTULO 1
 EL EJERCICIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**
I. Nociones básicas sobre el dominio

1. Concepto y objeto
2. Contenido normal
3. La propiedad del suelo
 - 3.1. El urbanismo
 - 3.2. Finca y parcela
 - 3.3. Las facultades de los propietarios
 - 3.4. Deberes de los propietarios
4. La edificación

II. Las situaciones de cotitularidad

1. La copropiedad
2. Derechos de los copropietarios
 - 2.1. Sobre la cosa común
 - 2.2. En relación con la propia cuota
3. Administración de la cosa común
4. División de la cosa común
5. La medianería
6. La medianería horizontal

III. La accesión

1. Significado
2. La accesión artificial en inmuebles
 - 2.1. Edificación en suelo ajeno, con materiales propios
 - 2.2. Edificación en suelo propio, con materiales ajenos
 - 2.3. Edificación en suelo ajeno, con materiales ajenos
3. La construcción extralimitada

IV. El derecho de superficie

1. Idea general
2. Contenido
 - 2.1. Derechos del superficiario
 - 2.1.1. Derechos del concedente
3. Dinámica del derecho
4. La cuestión del subsuelo
5. En particular, los derechos de sobreelevación y construcción subterránea

V. La posesión de los inmuebles

1. Significado de la posesión

2. Clases y grados de posesión
 - 2.1. Posesión natural y civil
 - 2.2. Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto.
 - 2.3. Posesión en nombre propio y en nombre de otro
 - 2.4. Posesión de buena y de mala fe
 - 2.5. Posesión inmediata y posesión mediata
3. La coposesión
4. Adquisición y pérdida de la posesión
5. Las presunciones posesorias
 - 5.1. Presunciones relativas a la buena fe
 - 5.2. Presunción sobre el concepto en que se tiene
 - 5.3. Presunción relativa al título
 - 5.4. Presunción sobre el ámbito de la posesión
 - 5.5. Presunción de duración de la posesión
6. Efectos que produce la posesión cuando se extingue
 - 6.1. En cuanto a los frutos
 - 6.2. En relación con los gastos y mejoras
 - 6.3. Por lo que toca a los deterioros de la cosa
7. La usucapión
 - 7.1. La usucapión extraordinaria
 - 7.2. La usucapión ordinaria

VI. Las servidumbres

1. Las relaciones de vecindad entre fundos
 - 1.1. Distancias
 - 1.2. Ramas y raíces
 - 1.3. Desagüe de edificios
 - 1.4. Apertura de ventanas en paredes divisorias
 - 1.5. Tránsito de materiales e instalación de estructuras
 - 1.6. Inmisiones
2. Servidumbres prediales y personales
3. Características de las servidumbres
4. Clasificación de las servidumbres
 - 4.1. Servidumbres positivas y negativas
 - 4.2. Servidumbres continuas y discontinuas
 - 4.3. Servidumbres aparentes y no aparentes
5. Constitución de las servidumbres
6. Modificación
7. Extinción
8. Las servidumbres voluntarias
9. Las servidumbres legales

VII. Los derechos de adquisición preferente

1. Idea general
2. El tanteo y el retracto
 - 2.1. El derecho real de tanteo
 - 2.2. El derecho real de retracto
 - 2.3. Conversión del tanteo en retracto
 - 2.4. Los retractos legales
3. El derecho de opción
 - 3.1. Concepto
 - 3.2. Dinámica del derecho
 - 3.3. El contrato de opción
4. Inscripción en el registro de la propiedad
5. Concurrencia de distintos derechos sobre la misma cosa

VIII. Bibliografía

CAPÍTULO 2 LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y LA DIVISIÓN HORIZONTAL

I. Introducción: derecho de propiedad y *ius aedificandi***II. La declaración de obra nueva**

1. Concepto y naturaleza jurídica
2. Requisitos
3. Título público
4. Requisitos
 - 4.1. Requisitos comunes a todos los casos
 - 4.2. La escritura de obra nueva en construcción
 - 4.2.1. Requisitos
 - 4.2.2. Contenido de la escritura
 - 4.3. Escritura de obra nueva terminada
 - 4.3.1. Requisitos
 - 4.3.2. Contenido de la escritura
 - 4.4. Otros supuestos especiales
 - 4.5. Régimen transitorio aplicable a las declaraciones de obra nueva.
 - 4.6. Otras cuestiones de interés
5. Liquidación fiscal
6. Inscripción registral
7. La legalidad de la edificación y la legalidad de la licencia
 - 7.1. Acceso al Registro de la edificación ilegal
 - 7.2. Efectos de la declaración de nulidad de la licencia
 - 7.3. Mecanismos protectores del adquirente de edificaciones cuya licencia ha sido declarada nula.
 - 7.3.1. El instituto de la prescripción
 - 7.3.2. Protección registral del titular de la finca como consecuencia de la declaración de ilegalidad de la licencia.

II. La división horizontal

1. Régimen legal
2. Concepto y naturaleza jurídica
3. Presupuestos fácticos
4. Requisitos del título constitutivo (art. 5 LPH)
 - 4.1. Supuestos especiales
5. Liquidación fiscal
6. Inscripción registral
7. Modificación de la división horizontal

III. Los estatutos de la comunidad de propietarios

1. Concepto y características
2. Régimen de los estatutos no inscritos
3. Contenido de los estatutos
 - 3.1. Las relativas a los elementos y servicios comunes
 - 3.2. Las relativas a los elementos privativos
 - 3.3. Relativos a gastos
 - 3.4. Relativos a la organización de la comunidad
 - 3.5. Normas relativas a resolución de conflictos
4. Otras normas emanadas de la autonomía de la voluntad, no integrante del título constitutivo.

IV. La constitución de la comunidad de propietarios

1. Personalidad jurídica de la comunidad de propietarios
2. Representación de la comunidad
3. Forma de acreditar los cargos sociales
4. Forma de acreditar los acuerdos sociales

V. Bibliografía

CAPÍTULO 3 LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

I. Introducción

1. Concepto
2. Regulación legal
3. Ámbito de aplicación
4. Derechos y obligaciones de los propietarios
 - 4.1. Los derechos
 - 4.2. Las obligaciones
5. La cuota de participación

II. Los elementos comunes y privativos. Peculiar Régimen de la Propiedad Horizontal.

1. Antecedentes
2. La ley 8/1999, de 6 de abril
3. Sujetos obligados al pago de los gastos generales
4. Alcance de la obligación

III. Órganos de gobierno

1. La junta de propietarios
 - 1.1. Las reuniones
 - 1.2. Funciones de la Junta (artículo 14 LPH)
2. El presidente y los vicepresidentes
 - 2.1. Obligaciones
3. El administrador
 - 3.1. Obligaciones (artículo 20 LPH)
4. El secretario
 - 4.1. Funciones
5. Adopción de acuerdos por la junta de propietarios

IV. Impugnación de acuerdos de la junta

1. Legitimación
2. Caducidad

V. Aplicación del régimen de la propiedad horizontal a otros fenómenos inmobiliarios.

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 4 LA ADQUISICIÓN DEL SUELO

I. La compraventa de suelo

1. Los documentos privados
 - 1.1. El contrato privado de compraventa
 - 1.2. El compromiso de compraventa
 - 1.3. La opción de compra
 - 1.4. Aspectos fiscales y económicos
 - 1.5. El pacto de arras
 - 1.6. Contenido del contrato
2. La escritura pública
3. La información registral y urbanística
4. Compraventa a cuerpo cierto o por unidad de medida
 - 4.1. Compraventa por unidad de medida
 - 4.2. Compraventa a cuerpo cierto
 - 4.3. Criterios de elección
5. Cargas y gastos
 - 5.1. Gravámenes no registrados
 - 5.2. Gastos de descontaminación

- 5.3. Hipotecas
- 5.4. Cargas de urbanización
- 6. Formas de pago
- 7. Gastos de escritura y registro
- 8. Aspectos fiscales
 - 8.1. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)
 - 8.2. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)
 - 8.3. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)

II. Particularidades de la cesión de suelo por obra futura

- 1. Aspectos sustantivos
 - 1.1. Concepto
 - 1.2. Operativa
 - 1.3. Equilibrio económico
 - 1.4. El plazo de entrega
 - 1.5. Elección de este sistema
- 2. Aspectos fiscales

III. La transmisión de suelo mediante adquisición de acciones o participaciones.

- 1. Aspectos sustantivos
- 2. Aspectos fiscales

IV. Bibliografía

CAPÍTULO 5

EL CONTRATO DE OBRA INMOBILIARIA

I. Introducción

II. Concepto y normas aplicables

III. El contrato

- 1. Los sujetos en el contrato de obra
- 2. Obligaciones del contratista
 - 2.1. Deberes fundamentales
 - 2.2. Obligaciones accesorias
- 3. Obligaciones del comitente
 - 3.1. El pago del precio
 - 3.2. La recepción de la obra
- 4. La recepción de la obra en la ley de contratos de las administraciones públicas.

IV. Los agentes de la edificación

- 1. El promotor
- 2. El proyectista
- 3. El constructor
- 4. El director de obra
- 5. El director de la ejecución de la obra
- 6. Las entidades y los laboratorios de calidad en la edificación.
- 7. Los suministradores de productos
- 8. Los propietarios y usuarios

V. El desistimiento unilateral como causa de extinción del contrato de obra.

VI. Otras posibles causas de extinción

- 1. Imposibilidad sobrevenida
- 2. ¿Por alteración de circunstancias?

VII. Bibliografía

CAPÍTULO 6 LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

I. Aspectos generales

1. Bosquejo histórico
2. Normativa aplicable
 - 2.1. Normativa estatal
 - 2.2. Normativa autonómica
3. Concepto de cooperativa
4. Actividades económicas y sociales de las cooperativas
5. Actividad cooperativizada y clases de cooperativas
6. Cooperativas de primer grado y de segundo grado. El asociacionismo cooperativo.
7. Número mínimo de socios
8. Régimen económico
9. Contabilidad y libros sociales. Depósito de cuentas.
10. Régimen fiscal de las cooperativas
11. Ayudas y subvenciones a las cooperativas
12. Capital social. La reserva obligatoria y otros fondos cooperativos.
13. Los estatutos sociales
14. Órganos sociales y funcionamiento
 - 14.1. La Asamblea General
 - 14.2. El Consejo Rector
 - 14.3. Los Interventores
 - 14.4. Otros órganos
 - 14.5. Los Apoderados
 - 14.6. Los Consejeros Delegados
15. Impugnación de los acuerdos sociales
 - 15.1. Acuerdos nulos y anulables
 - 15.2. Plazos y procedimiento
16. Incompatibilidades, incapacidades, prohibiciones y conflictos de intereses.
17. Transformación y disolución

II. Las cooperativas de viviendas

1. Rasgos generales
2. Promociones y fases
3. Las auditorías
4. Bajas y altas de los socios
5. Transmisión de derechos: tanteo y retracto
6. Las cooperativas y las viviendas protegidas
7. Las gestoras de cooperativas

III. Actividades de las cooperativas y de la administración

1. Pasos para la constitución de una cooperativa
2. Puesta en marcha de la cooperativa
3. Los registros de cooperativas
4. Actos inscribibles posteriores a la constitución
5. Autorizaciones y comunicaciones obligatorias
6. Inspección y control

IV. Bibliografía

CAPÍTULO 7

EL BORROSO CONTORNO DEL DAÑO EXTRA CONTRACTUAL

I. La variada tipología de situaciones fronterizas

1. La «relación precedente análoga» al contrato
2. El crédito nacido de situaciones cuasicontractuales
3. El daño surgido de la ruptura de tratos preliminares
4. El daño inmediatamente anterior al nacimiento del contrato y el daño postcontractual.
5. El daño nacido de la celebración de un contrato nulo
6. Los daños derivados de la muerte, los causahabientes de la víctima y los perjudicados por ella.
7. Los daños causados a causahabientes a título particular
8. Los daños causados con ocasión de la ejecución de un contrato.
9. Daños derivados de un incumplimiento contractual, pero que se irrogan en bienes de la personalidad.
10. Daños derivados del incumplimiento de obligaciones accesorias a las pactadas.

II. Tres soluciones teóricas y una decidida —pero muy criticable— toma de partido jurisprudencial. La doctrina de la llamada «unidad de la culpa civil»

1. La opción
2. La incompatibilidad
3. El concurso de normas y la «unidad de la culpa civil»

III. Conclusión

1. El ejemplo de la responsabilidad nacida del accidente de trabajo sufrido por el dependiente del concursado.
2. Una alternativa

CAPÍTULO 8

LAS RESPONSABILIDADES EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

I. Consideraciones previas

II. Responsabilidades en la LOE

1. Los agentes de la edificación
2. Responsabilidad
 - 2.1. Naturaleza de la responsabilidad prevenida en la LOE
 - 2.2. Daños
 - 2.3. Ámbito temporal de responsabilidad o plazo de manifestación de los daños.
 - 2.4. Cómputo del plazo
 - 2.5. Plazo de prescripción de acciones
 - 2.6. Causas de exoneración de responsabilidad (artículo 17.8)
 - 2.7. Tipos de responsabilidad
 - 2.7.1. Responsabilidad por actos propios y responsabilidad por el hecho ajeno.
 - 2.7.2. Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria.
 - 2.8. Coexistencia de responsabilidad ex artículo 17 LOE y de la nacida de contrato.

III. Garantías

IV. Legitimación procedimental

1. Legitimación activa
2. Legitimación pasiva
3. Litisconsorcio pasivo necesario

V. Bibliografía

CAPÍTULO 9**FÓRMULAS DE USO DE INMUEBLES AJENOS****I. El arrendamiento de cosas**

1. Concepto y caracteres
2. Las partes en el contrato
 - 2.1. El arrendador
 - 2.2. El arrendatario
3. La cosa y el precio
 - 3.1. La cosa arrendada
 - 3.2. El precio
4. Extinción del contrato

II. El contrato de arrendamiento de vivienda

1. Los arrendamientos urbanos
2. Concepto y régimen jurídico
3. Duración del contrato
4. Obligaciones y derechos del arrendador
 - 4.1. Obligaciones
 - 4.2. Derechos
5. Obligaciones y derechos del arrendatario
 - 5.1. Obligaciones
 - 5.2. Derechos

III. La renta

1. Actualización
2. Elevación por obras de mejora
3. Repercusión de los gastos generales
4. Repercusión de impuestos y gastos

IV. La cesión del contrato y el subarriendo

1. Cesión del contrato por el arrendador
2. Cesión del contrato por el arrendatario
 - 2.1. Cesión *inter vivos*
 - 2.2. Transmisión *mortis causa*
3. El subarriendo

V. Suspensión y extinción del contrato

1. Suspensión
2. Resolución
3. Extinción

VI. Arrendamiento para usos distintos del de vivienda

1. Concepto
2. Duración
3. Obligaciones del arrendador
4. Obligaciones del arrendatario
5. Cesión del contrato
 - 5.1. Por el arrendador
 - 5.2. Por el arrendatario
 - 5.2.1. Cesión *inter vivos*
 - 5.2.2. Cesión *mortis causa*
6. El subarriendo

7. Suspensión
8. Resolución
9. Extinción

VII. Los arrendamientos anteriores a 1995

1. Arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985
 - 1.1. Matrimonio, convivencia y minusvalía
 - 1.2. Adjudicación de la vivienda arrendada por división de cosa común
 - 1.3. Derecho de subrogación
 - 1.3.1. Fallecimiento del arrendatario
 - 1.3.2. Fallecimiento del primer subrogado
 - 1.3.3. Fallecimiento del segundo subrogado
 - 1.3.4. Invalidez de la renuncia a favor de otros beneficiarios
 - 1.4. Repercusión de gastos e impuestos
 - 1.5. Actualización de la renta
 - 1.5.1. Reglas generales
 - 1.5.2. Improcedencia de la actualización
 - 1.5.3. Renta y valor tributario de la vivienda
2. Arrendamientos de vivienda concertados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995.
3. Arrendamientos de local de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985
 - 3.1. Régimen General
 - 3.2. Duración de los contratos no vencidos a la entrada en vigor de la LAU
 - 3.3. Extinción de los contratos en situación de prórroga
 - 3.3.1. Personas físicas arrendatarias
 - 3.3.2. Personas jurídicas arrendatarias
 - 3.4. Derechos del arrendatario al terminar el contrato
 - 3.5. Actualización de la renta
 - 3.5.1. Régimen general
 - 3.5.2. Oposición a la actualización
4. Arrendamientos de local de negocio celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995.

VIII. El usufructo

1. Concepto
2. Caracteres
3. Facultades del usufructuario
 - 3.1. Respeto de la cosa usufructuada
 - 3.1.1. Disfrute
 - 3.1.2. Mejora
 - 3.2. Respeto de su propio derecho
4. Obligaciones del usufructuario
 - 4.1. Obligaciones anteriores al usufructo
 - 4.2. Obligaciones durante el usufructo
 - 4.3. Obligaciones al extinguirse el usufructo
5. Extinción

IX. La habitación

X. El precario

XI. El aprovechamiento por turno

1. En general
2. Su regulación en el derecho español
3. Promoción y transmisión
 - 3.1. La publicidad
 - 3.2. Los contratos de transmisión
4. Dinámica del derecho
 - 4.1. Desistimiento y resolución del contrato
 - 4.2. Contenido de los derechos de aprovechamiento por turno
 - 4.3. Constitución del régimen de aprovechamiento por turno
 - 4.4. El turno
 - 4.5. Posición jurídica de las partes en la relación
 - 4.5.1. El titular del derecho
 - 4.5.2. El propietario del inmueble
5. Extinción del derecho

XII. Bibliografía

CAPÍTULO 10 LOS DELITOS CONTRA LA SEGURIDAD EN EL TRABAJO

I. El artículo 316 del Código Penal

II. Bien jurídico protegido

III. Estructura

1. Los que con infracción de las normas de riesgos laborales
2. Los sujetos legalmente obligados
3. Facilitar los medios necesarios para que los trabajadores desempeñen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas.
4. Que pongan en peligro grave la vida, salud o integridad física de los trabajadores.
5. Análisis del riesgo permitido y concurrencia de conductas

IV. Posible concurso con otros delitos: lesiones, homicidio

V. Bibliografía

CAPÍTULO 11 CUESTIONES SOBRE EL DELITO DE ESTAFA

I. Introducción

II. El delito de estafa

1. La estafa: teoría y realidad
2. Concepto legal de estafa
3. Diferencia entre el ilícito civil y el delito de estafa. Dolo antecedente.
4. Elementos de la estafa
 - 4.1. El engaño
 - 4.2. Acto de disposición
 - 4.3. Perjuicio
 - 4.4. Dolo
 - 4.5. Ánimo de lucro
 - 4.6. Relación de causalidad entre todos los elementos

III. Especial referencia a la estafa inmobiliaria

IV. Bibliografía

CAPÍTULO 12 CONSTRUCCIÓN Y DELITOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MEDIO AMBIENTE.

I. Introducción

II. Delitos sobre la ordenación del territorio

1. Tipo básico
2. Tipo agravado
3. Regla común
4. Prevaricación urbanística

III. Delitos sobre el patrimonio histórico

IV. Sucinta referencia a los delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente.

V. Disposiciones comunes

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 13

LOS INMUEBLES: ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS

I. La jurisdicción civil para el ejercicio de las acciones que defienden el dominio o lo limitan.

II. Acciones que defienden el dominio

1. Acción para luchar contra una perturbación total: acción reivindicatoria: procedimientos.

- 1.1. Concepto
- 1.2. Finalidad
- 1.3. Requisitos
- 1.4. Legitimación activa
- 1.5. Legitimación pasiva
- 1.6. Límites de la acción reivindicatoria
- 1.7. Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria
- 1.8. Procedimiento
- 1.9. Los procedimientos ordinarios en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)
 - 1.9.1. El juicio ordinario
 - 1.9.2. El juicio verbal
 - 1.9.3. Tipología de los juicios ordinarios
 - 1.9.4. Tipología de los juicios verbales
 - 1.9.5. Caracterización de los procedimientos
 - 1.9.6. Reglas de determinación de la cuantía
 - 1.9.7. Las diligencias preliminares
 - 1.9.8. El juicio declarativo ordinario: esquema general del procedimiento.
 - 1.9.9. El Juicio Verbal declarativo plenario ordinario: Esquema del procedimiento.

2. Acción para declarar la propiedad: acción declarativa de dominio.

- 2.1. Concepto
- 2.2. Requisitos para el ejercicio de esta acción
- 2.3. Límites a esta acción
- 2.4. Legitimación activa
- 2.5. Legitimación pasiva
- 2.6. Procedimiento

3. Acciones de defensa frente a una perturbación parcial

- 3.1. Acciones que se dirigen a reprimir una perturbación ya sufrida
 - 3.1.1. La acción negatoria
 - 3.1.1.2. Acción para evitar una perturbación jurídica
 - 3.1.1.3. Acción para evitar perturbaciones de hecho
 - 3.1.1.4. Procedimientos
 - 3.1.2. La acción de aqua pluvia arcenda
 - 3.1.2.1. Concepto
 - 3.1.2.2. Legitimación activa
 - 3.1.2.3. Legitimación pasiva
 - 3.1.2.4. Procedimiento
- 3.2. Acciones para prevenir un daño o peligro que se teme
 - 3.2.1. La acción de denuncia de obra nueva
 - 3.2.1.1. Concepto y elementos
 - 3.2.1.2. Legitimación activa
 - 3.2.1.3. Legitimación pasiva
 - 3.2.1.4. Requisitos
 - 3.2.1.5. Procedimiento
 - 3.2.1.6. El Juicio Verbal Sumario de Obra Nueva.
 - 3.2.2. La acción de obra ruinosa
 - 3.2.2.1. Concepto y finalidad
 - 3.2.2.2. Legitimación activa
 - 3.2.2.3. Legitimación pasiva
 - 3.2.2.4. Procedimiento
 - 3.2.2.5. El Juicio Verbal Sumario de Obra Ruinosa

4. La acción para el señalamiento de límites (*actio finium reundorum*)

- 4.1. Concepto y objeto
- 4.2. Efectos
- 4.3. Prescripción
- 4.4. Legitimación activa
- 4.5. Legitimación pasiva
- 4.6. Procedimiento
- 4.7. Procedimiento de Jurisdicción voluntaria para el Ejercicio de la acción de deslinde y amojonamiento (artículos 2061 a 2070 LEC 1881)
 - 4.7.1. Competencia
 - 4.7.2. Escrito inicial
 - 4.7.3. Actuaciones

5. La tercería de dominio

- 5.1. Diferencia entre la tercería de dominio y la acción reivindicatoria.
- 5.2. Naturaleza jurídica
- 5.3. Límites temporales de la acción

- 5.3.1. Momento inicial
- 5.3.2. Momento Final
- 5.4. Procedimiento
 - 5.4.1. Competencia
 - 5.4.2. Legitimación activa
 - 5.4.3. Legitimación pasiva
 - 5.4.4. Postulación
 - 5.4.5. Requisitos de la acción
 - 5.4.6. Procedimiento preventivo
 - 5.4.7. Norma General
 - 5.4.8. Bienes susceptibles de inscripción registral
 - 5.4.9. Vivienda Familiar
 - 5.4.10. La demanda
 - 5.4.11. Efectos de la admisión a trámite de la demanda
 - 5.4.12. Efectos de la actitud procesal del demandado
 - 5.4.13. No contestación del demandado o allanamiento.
 - 5.4.14. Contestación
 - 5.4.15. Resolución sobre la tercería
 - 5.4.16. Auto estimatorio de la tercería
 - 5.4.17. Auto desestimatorio de la tercería
 - 5.4.18. Pronunciamiento sobre las costas

6. Defensa del dominio mediante las acciones posesorias

III. Acciones relativas a la copropiedad o comunidad de bienes

- 1. Acciones relativas a la administración de la cosa común
 - 1.1. Supuestos
 - 1.2. Procedimiento
- 2. La acción de división de la cosa común
 - 2.1. Procedimiento judicial de división de la cosa común
- 3. Acción de impugnación de la división
 - 3.1. Procedimiento

IV. Acciones limitativas del dominio internas y recíprocas

- 1. Relaciones de vecindad
 - 1.1. Acción para el paso de materiales y colocación de andamios
 - 1.1.1. Presupuestos
 - 1.1.2. Procedimiento
 - 1.2. Acción para impedir que se abran ventanas con vistas rectas u oblicuas o, en su caso, para que se cierren los huecos que no sean tragaluces.
 - 1.2.1. Presupuestos
 - 1.2.2. Procedimientos
 - 1.3. Acción para solicitar que se condene al dueño del predio colindante a hacer las obras necesarias para recoger las aguas pluviales (artículo 586 CC)
 - 1.3.1. Presupuestos
 - 1.3.2. Procedimiento
 - 1.4. Acción para pedir la eliminación de ruidos, humos, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas o similares.
 - 1.4.1. Juicio Ordinario para la tutela civil de derechos Fundamentales.
 - 1.5. La acción para pedir que se arranquen los árboles que no cumplan las distancias legales (artículo 591 CC)
 - 1.5.1. Presupuestos
 - 1.5.2. Procedimiento
- 2. Derechos de adquisición preferente: tanteo y retracto
 - 2.1. Clases de retractos
 - 2.2. El retracto convencional
 - 2.3. El retracto Legal
 - 2.4. Especial referencia a los retractos legales en el ámbito inmobiliario urbano.
 - 2.4.1. Retracto de comuneros
 - 2.4.2. Retracto de coherederos
 - 2.4.3. Retracto de socios
 - 2.4.4. Retracto arrendaticio urbano
 - 2.5. Prelación de Retractos y retrayentes
 - 2.6. Procedimiento
 - 2.6.1. Competencia Objetiva
 - 2.6.2. Competencia Territorial
 - 2.6.3. Legitimación activa
 - 2.6.4. Legitimación Pasiva
 - 2.6.5. Plazo de ejercicio de la acción
 - 2.6.6. Consignación del precio
 - 2.6.7. Justificación del título
- 3. El embargo, el reembargo y el embargo de sobrante.
 - 3.1. Concepto de embargo ejecutivo
 - 3.1.1. Requisitos
 - 3.1.2. Localización de bienes a embargar
 - 3.1.3. Pertenencia de los bienes a embargar al ejecutado

- 3.1.3.1. Norma General
- 3.1.3.2. Bienes susceptibles de inscripción Registral
- 3.1.3.3. Vivienda Familiar
- 3.1.4. Objeto del embargo
 - 3.1.4.1. Bienes fuera del comercio
 - 3.1.4.2. Mínimo vital de subsistencia (artículos 606 a 608 LEC)
 - 3.1.4.3. Bienes que generen rentas (artículo 606.2 LEC)
- 3.1.5. Determinación de los bienes a embargar
- 3.1.6. Aseguramiento del embargo
- 3.1.7. El reembolso
- 3.1.8. El embargo de sobrante

V. La tutela de la posesión

1. Las acciones de retener y recuperar la posesión
 - 1.1. Indicación general
 - 1.2. Las acciones de retener y recobrar la posesión
 - 1.3. Legitimación activa
 - 1.4. Legitimación pasiva
 - 1.5. Procedimiento
 - 1.6. Juicio Verbal Sumario para retener o Recuperar la Posesión
2. La acción publiciana
 - 2.1. Concepto y condiciones de ejercicio
 - 2.2. Procedimiento
3. La acción real registral del artículo 41 de la ley hipotecaria
 - 3.1. Indicación general
 - 3.2. Procedimiento
 - 3.2.1. Regulación y Objeto
 - 3.2.2. Competencia
 - 3.2.3. Postulación
 - 3.2.4. Legitimación activa
 - 3.2.5. Legitimación pasiva
 - 3.2.6. Desarrollo

VI. La tutela del derecho real de servidumbre

1. La acción confesoria
2. Límites
3. Procedimiento

VII. El precario. Procedimiento

1. Concepto
2. Precario y comodato
3. La acción de desahucio por precario
4. Procedimiento
 - 4.1. Competencia
 - 4.2. Postulación
 - 4.3. Cuantía del procedimiento
 - 4.4. Cosa juzgada

VIII. Las acciones arrendaticias. Procedimientos.

1. Regulación legal
2. Jurisdicción
3. Competencia objetiva
4. Competencia territorial
5. El juicio verbal
 - 5.1. Orden de Señalamientos
 - 5.2. La citación del demandado
 - 5.3. Solicitud de reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita.
 - 5.4. Determinación de la cuantía de la demanda
 - 5.5. Postulación
 - 5.6. Reconvencción
 - 5.7. Excepción reconvenzional de crédito compensable
 - 5.8. Acumulación objetiva y subjetiva de acciones
 - 5.9. El Desahucio por falta de pago
 - 5.9.1. La enervación
 - 5.9.2. Admisibilidad de la Demanda
 - 5.9.3. Condonación de Rentas
 - 5.9.4. Especialidades en la citación a juicio verbal
 - 5.9.4.1. Forma de la citación

- 5.9.4.2. Contenido de la citación para la vista.
- 5.9.5. Especialidades en materia probatoria
- 5.9.6. La Sentencia
- 5.9.7. Pronunciamiento de costas en la sentencia

- 6. El juicio ordinario
 - 6.1. Determinación de la cuantía de la demanda
 - 6.2. La acumulación de acciones
- 7. Pago o consignación de la renta para que sean admisibles los recursos de apelación, infracción procesal y casación.
- 8. Ejecución de sentencia
 - 8.1. Ejecución provisional
 - 8.2. Ejecución definitiva

IX. Las acciones en el ámbito de la propiedad horizontal

- 1. Regulación legal
- 2. Ámbito de aplicación de estas acciones
- 3. Órgano competente
- 4. Determinación de la cuantía
- 5. Legitimación procesal en el ámbito de la ley de propiedad horizontal.
 - 5.1. El presidente
 - 5.2. Los copropietarios
- 6. Prescripción de las acciones de la propiedad horizontal
- 7. El juicio en equidad
 - 7.1. Las acciones
 - 7.2. El procedimiento
 - 7.2.1. Legitimación activa
 - 7.2.2. Legitimación pasiva
 - 7.2.3. Plazo de ejercicio de la acción
 - 7.2.4. Juez competente
 - 7.2.5. Iniciación
 - 7.2.6. Terminación
- 8. Procedimiento para la impugnación de acuerdos de la junta de propietarios.
 - 8.1. Supuestos de aplicación
 - 8.2. Procedimiento
 - 8.2.1. Legitimación activa
 - 8.2.2. Legitimación pasiva
 - 8.2.3. Plazo para el ejercicio de la acción
 - 8.2.4. Reconvencción en un juicio ordinario para pedir la impugnación de un acuerdo de la Junta de Propietarios en la que se reclaman las deudas vencidas con la comunidad.
 - 8.2.5. Medidas cautelares
- 9. Procedimiento para la cesación de actividades prohibidas (artículo 7.2 LPH)
 - 9.1. Ambito de aplicación
 - 9.2. Procedimiento
 - 9.2.1. Inicio
 - 9.2.2. Legitimación activa
 - 9.2.3. Legitimación pasiva
 - 9.2.4. Medidas cautelares
- 10. Procedimiento monitorio por deudas comunitarias (artículo 21 LPH)
 - 10.1. Procedimientos
 - 10.2. Trámites obligatorios previos a la vía judicial
 - 10.2.1. Lugar de Presentación
 - 10.2.2. Legitimación Activa
 - 10.2.3. Legitimación Pasiva
 - 10.2.4. Escrito de iniciación o formulario
 - 10.2.5. Acumulación subjetiva pasiva de acciones
 - 10.2.6. Trámites del juicio monitorio especial de la propiedad horizontal.
 - 10.2.7. No cabe Suspensión del Juicio Monitorio por impugnación del acuerdo del que nace la deuda en otro procedimiento.
 - 10.2.8. Recursos
 - 10.2.9. Acumulación de cuotas
- 11. La ejecución provisional

X. Breve referencia a los recursos de casación e infracción procesal para el ejercicio de las anteriores acciones.

- 1. El recurso de casación
 - 1.1. Esquema del procedimiento
 - 1.2. Competencia
 - 1.3. Resoluciones recurribles

2. El recurso por infracción procesal
 - 2.1. Esquema del procedimiento
 - 2.2. Resoluciones recurribles
 - 2.3. Motivos
 - 2.4. Régimen Transitorio
 - 2.5. Reglas especiales en caso de simultaneidad de los recursos de casación e infracción procesal.

XI. Bibliografía

CAPÍTULO 14 EVOLUCIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL DE NUESTRO URBANISMO

I. Evolución del urbanismo en España

1. El siglo XIX
 - 1.1. El «Proyecto de Ley General para la Reforma, saneamiento, ensanche y otras mejoras de las poblaciones» de Posada Herrera de 1861.
 - 1.2. La legislación de ensanche
2. El siglo XX
 - 2.1. Urbanismo anterior a la Ley de 1956
 - 2.2. La Ley del Suelo de 1956. El acta de nacimiento del moderno derecho urbanístico español.
 - 2.3. La Ley de Reforma de 1975 y el Texto Refundido de 1976.
 - 2.4. La influencia de la CE de 1978
 - 2.5. La Ley 6/1998, de 13 de abril y la modificación introducida por el RD 4/2000, de 23 de junio.
 - 2.6. La STC 164/2001
 - 2.7. La legislación estatal-general actual: la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

II. La ordenación urbanística y del territorio

1. La ordenación urbanística y del territorio en la CE de 1978
 - 1.1. La materia ordenación del territorio
 - 1.2. La materia de urbanismo
 - 1.3. La cuestión competencial
 - 1.4. La STC 61/1997, de 20 de marzo y su incidencia en el derecho urbanístico actual.
 - 1.4.1. La doctrina constitucional sobre los títulos competenciales generales-estatales que condicionan la competencia legislativa autonómica en materia de urbanismo.
 - 1.4.2. La competencia estatal para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los propietarios del suelo en el ejercicio de su derecho de propiedad urbana: la distinción entre propiedad urbana y urbanismo.
 - 1.4.3. La cláusula de supletoriedad del derecho estatal del artículo 149.3 de la CE.
 - 1.4.4. Las consecuencias de la declaración de inconstitucionalidad parcial de la disposición derogatoria del TR de 1992 y del no pronunciamiento sobre la Ley 8/1990.
 - 1.4.5. Valoración de la Sentencia

III. Legislación estatal y autonómica actual

1. Antecedentes. La ley 6/1998, de 13 de abril
 - 1.1. Contenido de la Ley
 - 1.2. Valoración de la Ley
2. La regulación actual (Ley 8/2007, de 28 de mayo)
 - 2.1. Antecedentes
 - 2.2. Contenido de la Ley
 - 2.2.1. Suelo rural
 - 2.2.2. Suelo urbanizado
 - 2.2.3. Valoración de la Ley
3. La legislación autonómica. Especial referencia a la CAM
 - 3.1. La Ley 9/1995
 - 3.2. Aspectos más sobresalientes de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Derecho urbanístico aplicable en las CCAA En la actualidad.
 - 4.1. CCAA con normativa propia
 - 4.2. CCAA sin normativa propia y ciudades autónomas (Baleares, Ceuta y Melilla)

IV. Hacia un nuevo modelo de urbanismo

CAPÍTULO 15**EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO****I. Introducción: La función social de la propiedad****II. Principios esenciales a tener en cuenta sobre el planeamiento urbanístico.****III. El planeamiento urbanístico**

1. Planeamiento supramunicipal
2. Plan general de ordenación urbana
3. Normas complementarias y subsidiarias
4. Antiguos programas de actuación urbanística (PAUS), actual planeamiento de desarrollo de suelo urbanizable (planes de sectorización)
5. Planes parciales
6. Estudios de detalle
7. Planes especiales
8. Ordenanzas de edificación y uso del suelo
9. Instrumentos auxiliares de carácter no normativo
10. Otras figuras autonómicas

IV. Aprobación de los planes**V. Efectos de la aprobación de los planes**

1. Ejecutividad y ejecutoriedad de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Publicación de los instrumentos de planeamiento
3. Publicidad y derecho y deber de información
4. Usos y obras provisionales
5. Instalaciones, construcciones y usos fuera de ordenación

VI. Modificación y revisión de los planes**VII. Clasificación del suelo y caracteres de cada tipo de suelo****VIII. Calificación del suelo****CAPÍTULO 16****COMPENSACIÓN Y COOPERACIÓN****I. Introducción: La equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.****II. Sistema de ejecución****III. El sistema de compensación**

1. Opción por el sistema de compensación
2. La junta de compensación
 - 2.1. Composición
 - 2.2. Constitución y disolución
 - 2.3. Aprobación inicial
 - 2.4. Alegaciones e información pública
 - 2.5. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva
 - 2.6. Constitución efectiva de la junta
 - 2.7. Aprobación de la constitución
 - 2.8. Registro
3. El proyecto de compensación
 - 3.1. Contenido
 - 3.2. Procedimiento de aprobación
4. Operativa del sistema de compensación

IV. El sistema de cooperación urbanístico como sistema de ejecución del planeamiento: situación actual y perspectivas de futuro.

1. Introducción
2. La cooperación en la legislación estatal
3. El sistema de cooperación en la legislación de las Comunidades Autónomas.
 - 3.1. Asturias
 - 3.2. Andalucía
 - 3.3. Canarias
 - 3.4. Cataluña
 - 3.5. Cantabria
 - 3.6. Castilla y León y Extremadura
 - 3.7. Galicia
 - 3.8. Baleares
 - 3.9. Región de Murcia
 - 3.10. Comunidad Foral de Navarra
 - 3.11. La Rioja
 - 3.12. País Vasco

CAPÍTULO 17**EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA****I. Legislación aplicable****II. Concepto de la expropiación**

1. En la ley de expropiación forzosa
2. Concepto de la expropiación urbanística

III. Elementos de la expropiación

1. Los sujetos
 - 1.1. El expropiante
 - 1.2. El beneficiario
 - 1.3. El expropiado
2. El objeto
 - 2.1. Bienes expropiables
 - 2.2. Los bienes de los Entes públicos
 - 2.3. Las expropiaciones urbanísticas y las demás expropiaciones

IV. El procedimiento expropiatorio. La legitimación.**V. Sus fases**

1. La declaración de necesidad de ocupación
2. La determinación del justiprecio
 - 2.1. El Convenio expropiatorio
 - 2.2. La pieza separada de justiprecio
 - 2.3. Los criterios de valoración en la Ley de Suelo 8/2007

VI. Expropiaciones urbanísticas. La expropiación como sistema y como actuación aislada.

1. La expropiación como sistema
 - 1.1. La elección del sistema y la gestión de la Unidad
2. Expropiaciones en actuaciones aisladas
3. La ocupación directa como modalidad expropiante
4. El pago y la ocupación de la finca
 - 4.1. El pago del precio y sus formas
 - 4.2. La consignación del precio
 - 4.3. La ocupación de los bienes expropiados: Acta
 - 4.4. La ocupación urgente

VII. La Ocupación temporal: Indemnizaciones

1. Clases de ocupación

VIII. Las responsabilidades por demora en la tramitación del procedimiento y en el pago.

1. Demora en la fijación del justiprecio
2. Demora en el pago del precio

3. Los intereses de intereses de demora

IX. La reversión en la expropiación

X. Las garantías y defensa del expropiado frente a las expropiaciones irregulares.

CAPÍTULO 18

JUNTAS DE COMPENSACIÓN Y AGENTE URBANIZADOR

I. El reciente debate institucional sobre la gestión urbanística

II. Función pública y participación de los privados en la gestión urbanística.

III. Sistema de compensación

1. Naturaleza jurídica de las juntas de compensación
2. Régimen jurídico
3. Novedades en la normativa autonómica
4. Exposición unitaria del sistema de compensación
 - 4.1. Sistemas de actuación
 - 4.2. Sistema de Compensación: (artículos 126.1 y ss. TRLS 76 LS y 152 y ss. RGU)
 - 4.3. Estatutos: Son la norma orgánica y funcional de la Junta. Se regulan en el artículo 166 RGU.
5. Proyecto de compensación
6. Ejecución de la urbanización
7. Las juntas de compensación y el registro de la propiedad
 - 7.1. Características esenciales del sistema registral
 - 7.1.1. Publicidad registral, tipos y efectos
 - 7.1.2. Descripción de las fincas inscritas
 - 7.1.3. Derechos inscribibles
 - 7.2. La gestión urbanística en el Registro de la Propiedad
 - 7.3. La inscripción registral de los actos en materia de urbanismo
8. Regulación de las juntas de compensación en la normativa urbanística autonómica.

IV. La justificación teórica del agente urbanizador

V. Naturaleza del vínculo existente entre la administración y el promotor urbanístico. La exigencia de acreditar la solvencia.

VI. El derecho de transformación urbanística en la nueva Ley del Suelo de 2007.

CAPÍTULO 19

TÉCNICAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS. ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO SURBANÍSTICOS. CÁLCULOS DE LOS APROVECHAMIENTOS.

I. La clasificación y la calificación del suelo. La equidistribución de beneficios y cargas.

II. Las técnicas «tradicionales» de equidistribución de beneficios y cargas en el urbanismo español. Equidistribución «macro» en áreas de reparto y equidistribución «micro» en la reparcelación.

III. Áreas de reparto. Su concepto. Delimitación y efectos. La delimitación de áreas de reparto en las leyes de las Comunidades Autónomas. El área de reparto coincidente con el ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística o superior a dicho ámbito.

IV. El aprovechamiento tipo. Conceptos fundamentales. Cálculo del aprovechamiento tipo (edificabilidad media ponderada). Un ejemplo.

V. Esbozo de la gestión urbanística del aprovechamiento. Actuaciones sistemáticas y actuaciones asistemáticas.

CAPÍTULO 20

LICENCIAS URBANÍSTICAS

I. Cuestiones conceptuales

II. Fundamento de esta técnica de intervención administrativa

III. Concepto**IV. Naturaleza jurídica**

1. Especificidad
2. Carácter previo
3. Carácter mixto (real y personal)
4. Carácter reglado
5. Carácter no excluyente

V. Actos sujetos a licencia**VI. Actos no sujetos a licencia****VII. Licencias de parcelación y edificación en suelo no urbanizable.****VIII. Procedimiento de otorgamiento****IX. Iniciación**

1. Consulta previa
2. Requisitos de la solicitud
3. Obras mayores y menores. Proyecto técnico
4. Tasas e impuestos

X. Instrucción

1. Regla general
2. Lazos para resolver
3. Informes

XI. Terminación

1. Expresa. Legislación aplicable
 - 1.1. Resolución favorable
 - 1.1.1. Legislación aplicable
 - 1.1.2. Plazo para la ejecución de las prescripciones de la licencia.
 - 1.2. Resolución denegatoria
 - 1.3. Declaración de inadmisibilidad
2. Resolución presunta. El silencio positivo
3. Terminación anormal
 - 3.1. Renuncia
 - 3.2. Desistimiento
 - 3.3. Caducidad

XII. Caducidad de las licencias**CAPÍTULO 21****PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y DERECHO SANCIONADOR.****I. Introducción****II. La inspección**

1. La actividad administrativa de inspección
2. La inspección urbanística
3. Las competencias sobre inspección urbanística
4. La inspección urbanística en la Comunidad de Madrid

III. Protección de la legalidad urbanística**IV. Las sanciones y el régimen sancionador**

CAPÍTULO 22**LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) EN ESPAÑA. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS FUTURAS.****I. Referencia constitucional****II. Aspectos de una política activa de VPP****III. normativa vigente y precedentes**

1. Precedentes
2. Normativa vigente. Planes estatales

IV. El Plan Nacional de Vivienda 2005-2008

1. Concepto de vivienda protegida
2. Precio básico nacional
 - 2.1. Ámbitos territoriales de precio máximo superior
3. Duración del régimen de protección
4. Destino, ocupación, prohibiciones y limitaciones de las viviendas
5. Compra de viviendas protegidas nuevas en propiedad
6. Viviendas protegidas de nueva construcción, para alquiler
7. Urbanización de suelo para viviendas protegidas
 - 7.1. Convenios de colaboración y bilaterales
 - 7.2. Convenios de colaboración con entidades de crédito
 - 7.3. Consejo del Plan de Vivienda
 - 7.4. Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan
8. Otros aspectos del plan
 - 8.1. Aranceles notariales y registrales
 - 8.2. Registro de Viviendas Protegidas
 - 8.3. Registros públicos de demandantes
 - 8.4. Medidas y viviendas afectadas por el Plan 2005-2008

V. Política de suelo y VPP

1. Reserva de suelo para VPP
2. Otras medidas en materia de suelo y VPP

CAPÍTULO 23**EL URBANISMO Y EL MEDIO AMBIENTE****I. El derecho medioambiental. La evaluación de impacto ambiental.**

1. El ordenamiento comunitario europeo
2. Reconocimiento constitucional del derecho al medio ambiente.
3. Competencias de las distintas administraciones territoriales

II. Los procedimientos de evaluación ambiental

1. La evaluación ambiental en el Derecho comunitario europeo.
 - 2.1. La evaluación de impactos ambientales con efectos transfronterizos.
3. La evaluación ambiental en el derecho español. La responsabilidad medioambiental.
 - 3.1. Derecho Estatal
 - 3.2. El procedimiento de Evaluación de Impacto ambiental.
 - 3.2.1. Iniciación y consultas
 - 3.2.2. Información Pública
 - 3.2.3. Remisión del Expediente
 - 3.2.4. Información pública del Estudio de impacto ambiental
 - 3.2.5. Declaración de impacto ambiental
 - 3.2.6. Resolución de discrepancias
 - 3.3. Requisitos de la evaluación de impacto ambiental
 - 3.4. Derecho Autonómico

III. El control integrado de la contaminación**IV. La contaminación acústica. Planificación del Ruido**

1. Ámbitos normativos sobre el ruido

2. La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
 - 2.1. Ámbito de aplicación y actuaciones y comportamientos excluidos.
 - 2.2. Las Áreas Acústicas y los mapas de ruido
 - 2.2.1. Suspensión de los objetos de calidad acústica
 - 2.3. El derecho de información en materia acústica
 - 2.4. Medidas de Prevención y corrección de la contaminación acústica
 - 2.4.1. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística: planificación del ruido.
 - 2.4.2. Las licencias de construcción y el control del ruido

CAPÍTULO 24

FISCALIDAD INDIRECTA DE LAS OPERACIONES URBANÍSTICAS E INMOBILIARIAS.

I. Presentación

1. Relación entre IVA y TPO en la transmisión de inmuebles

III. Supuestos de exención relacionados con el tráfico inmobiliario y renuncia a la exención

IV. Estudio particular de las exenciones de IVA de las transmisiones inmobiliarias

1. Exención relativa a las transmisiones de terrenos rústicos y no edificables, y los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público (Artículo 20.uno.20.º de la LIVA)
 - 1.1. Transmisiones de terrenos rústicos y no edificables
 - 1.2. Transmisión de terrenos destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.
 - 1.3. Excepciones a la exención
2. Exención relativa a la transmisión de terrenos aportados a las juntas de compensación y de las posteriores adjudicaciones de los mismos.
3. La exención relativa a las segundas y ulteriores entregas de edificaciones: problemática en los contratos de «Leasing inmobiliario»

V. Entrega de la totalidad del patrimonio empresarial o profesional.

VI. Entrega de bienes consistente en la entrega de edificabilidad como pago en especie a cambio de urbanización.

1. Devengo del impuesto
2. Adquisición por los particulares de la condición de sujeto pasivo del IVA
3. Sujeción a IVA de los terrenos entregados como pago en especie por los costes de urbanización.
4. Base imponible en los servicios de urbanización

VII. El sistema de compensación. Aportaciones de terrenos a juntas de compensación, urbanización de los mismos y posteriores adjudicaciones por parte de éstas.

1. Planteamiento
2. Juntas de compensación a las que no se transmite la propiedad de los terrenos
 - 2.1. Constitución de la Junta
 - 2.2. Obras de urbanización
 - 2.2.1. La Junta acuerda derramas para hacer frente a los gastos de urbanización.
 - 2.2.2. Entrega de parcelas edificables a la empresa urbanizadora como pago de las obras de urbanización.
 - 2.2.3. Acuerdo entre la empresa urbanizadora y un miembro de la Junta, por el que la primera asume el pago de las derramas del segundo a cambio de parte del terreno edificable.
 - 2.3. Transmisiones voluntarias o forzosas —expropiaciones— realizadas con carácter previo a la adjudicación de parcelas edificables.
 - 2.4. Entregas de parcelas edificables a los miembros de la Junta.
3. Juntas a las que sí se transmite la propiedad de los terrenos.
 - 3.1. Constitución de la Junta
 - 3.2. Obras de urbanización
 - 3.2.1. La Junta acuerda derramas para hacer frente a los gastos de urbanización.
 - 3.2.2. Entrega de parcelas edificables a la empresa urbanizadora como pago de las obras de urbanización.
 - 3.2.3. Acuerdo entre la empresa urbanizadora y un miembro de la Junta, por el que la primera asume el pago de las derramas del segundo a cambio de parte del terreno edificable.
 - 3.3. Transmisiones voluntarias o forzosas —expropiaciones— realizadas con carácter previo a la adjudicación de parcelas edificables.
 - 3.4. Entregas de parcelas edificables a los miembros de la Junta.

VIII. Urbanización de terrenos por el sistema de cooperación

1. Las operaciones empresariales realizadas por el ayuntamiento, por los propietarios de los terrenos y por las asociaciones de administrados.
2. El pago de las derramas mediante la entrega al ayuntamiento de parcelas.

IX. Urbanización por el sistema de expropiación

X. La figura del agente urbanizador

CAPÍTULO 25

EL NEGOCIO DE APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN A CONSTRUIR.

I. Introducción

II. De las diversas formas de asociación en el proceso constructivo.

III. Régimen legal

1. Derecho Común
2. Derecho Foral

IV. Naturaleza jurídica

V. De las diversas formas de configurar el contrato de aportación

1. Las fórmulas fiduciarias (o clandestinas)
 - 1.1. El llamado sistema tradicional: compraventa inicial con protocolo complementario («procedimiento clandestino»)
 - 1.2. Sistema de la compraventa al final
2. Sistema de la transmisión total
3. Sistema de la transmisión de una participación indivisa del total solar.

VI. El problema de las garantías

1. Garantías para el promotor
2. Garantías a favor del aportante
 - 2.1. Condición resolutoria explícita
 - 2.2. Condición suspensiva
 - 2.3. Pacto de reserva de dominio
 - 2.4. Hipoteca

VII. De los diversos documentos a elaborar. Fiscalidad de cada uno de ellos.

1. Documento inicial de cesión (o permuta)
 - 1.1. Elementos personales
 - 1.2. Elementos objetivos
 - 1.3. Elementos formales
 - 1.4. Inscripción registral
 - 1.5. Fiscalidad
 - 1.5.1. Transmisión inicial
 - 1.5.2. Al momento de la entrega de los pisos
 - 1.5.3. Especialidades fiscales en el caso de transmisión parcial.
2. Durante la construcción: declaración de obra nueva y división horizontal.
3. Durante la construcción
4. Al término de la construcción
 - 4.1. Especialidades en el caso de transmisión total

VIII. De la problemática más frecuente de este tipo de contratos

1. Supuestos de incumplimiento contractual
 - 1.1. Incumplimiento total
 - 1.2. Incumplimiento parcial
 - 1.2.1. Por culpa del aportante
 - 1.2.2. Por culpa del promotor
2. Especial problemática de la resolución por incumplimiento.
3. De la admisibilidad de una tercería en caso de transmisión o embargo de los elementos del aportante.
4. El problema del proceso concursal

- 4.1. La insolvencia del aportante
- 4.2. La insolvencia del promotor

IX. Bibliografía

Imprimir ficha 

Agregar libro 



BOB
BIBLIOTECA ON-LINE BOSCH

nuevo servicio on-line

www.bob.bosch.es

casi 200 títulos por tan sólo 485 €/año*
*(Iva no Inc.)

Civil-Mercantil
Penal
Administrativo-Fiscal
Laboral

Comte d'Urgell, 51-bis. 08011 - Barcelona
Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 323 67 36
E-mail: lajuridica@bosch.es

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,
Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2007 Librería Jurídica Editorial Bosch, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por LIBRERÍA JURÍDICA EDITORIAL BOSCH, S.L. ubicado en C/ Comte D' Urgell 51 bis, 08011 Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.