



**DERECHO PRIVADO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. Aspectos sustantivos y registrales.**

**CASTILLO MARTÍNEZ, C. DEL C.**

1ª edición, 11/02/2010, 454 páginas. **ISBN:** 9788481263442.

**Precio (s/IVA): 55,77 € Euros**

Imprimir ficha 

Agregar libro 

### Comentario:

Aparentemente, tratar de urbanismo parece situarnos con exclusividad en las coordenadas propias del Derecho Público, más precisamente del Derecho Administrativo. Pero el desenvolvimiento de la gestión urbanística y algunas de las manifestaciones de su amplia proyección alcanzan a instituciones, relaciones y situaciones jurídicas genuinamente encuadrables, en su totalidad o parcialmente, en el ámbito del Derecho Privado, generando una zona de intersección entre ambas ramas del ordenamiento —tradicionalmente nominadas como la pública y la privada— que necesariamente deben coordinarse con el propósito de ofrecer soluciones a las cuestiones planteadas.

Es en este contexto donde la intervención del civilista resulta justificada, pues sobre esta zona de relevante interrelación la doctrina no ha ofrecido hasta ahora una visión lo suficientemente sistematizada que posibilite al práctico —que de manera habitual se relaciona con la actividad urbanística desde la perspectiva ofrecida por la regulación jurídico-pública— obtener una dimensión global de las soluciones que permiten resolver aquellas cuestiones ordinariamente suscitadas cuya respuesta no puede encontrarse fuera del Derecho Civil.

Este trabajo nace con la pretensión de cubrir esa carencia y el esencial propósito de proporcionar un enfoque sistematizado de determinados asuntos que, surgidos en el desarrollo de las actuaciones tendentes a la ordenación territorial urbana, sólo pueden hallar solución desde la disciplina del Derecho Civil.

### Sumario:

#### I. ASPECTOS SUSTANTIVOS

##### 1. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y DEL PLANEAMIENTO EN LA DETERMINACIÓN DEL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y LA DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA.

- 1.1. El derecho de propiedad del suelo: de la CE a la ordenación del territorio
  - 1.1.1. Determinación del «interés civil» en el régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria: la relevanciacivil de la legislación urbanística y la cuestión de la normativa aplicable.
  - 1.1.2. Concepto, contenido esencial y función social de la propiedad: del art. 348 del Código Civil al art. 33 de la CE. El Derecho Civil como título competencial en el ámbito material del urbanismo.
  - 1.1.3. Propiedad del suelo y gestión urbanística
  - 1.1.4. El estatuto jurídico del propietario inmobiliario en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

1.2. La defensa del derecho de propiedad inmobiliaria: consideración especial de la acción del art. 49 RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, ante los Tribunales ordinarios.

##### 2. DESARROLLO URBANÍSTICO, CONTRATACIÓN PRIVADA Y TERCEROS ADQUIRENTES. CUESTIONES ESCOGIDAS.

- 2.1. Relaciones entre las partes contratantes
  - 2.1.1. La alteración de las condiciones urbanísticas de los inmuebles y su incidencia en la contratación entre particulares
    - 2.1.1.1. La alteración de la situación urbanística de los inmuebles. Consideración general. Revisión jurisprudencial y exposición sistemática de las causas valoradas por los Tribunales civiles en orden a la incidencia contractual del cambio en la situación urbanística de los inmuebles.
    - 2.1.1.2. Consideración especial de las repercusiones en la compraventa de viviendas del incumplimiento contractual fundado en la carencia de licencias urbanísticas.
    - 2.1.1.3. Consecuencias civiles de la demolición de construcciones por imposiciones urbanísticas.
    - 2.1.1.4. Evicción por cargas y gravámenes ocultos. Consideración especial como vicio oculto de la contaminación acústica en los inmuebles: referencia a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- 2.1.1.5. Acciones que asisten al adquirente de un inmueble afectado por vinculaciones urbanísticas (recapitulación). Acciones civiles contenidas en normas civiles: acción de nulidad por concurrencia de dolo o error como vicio del consentimiento; acción de saneamiento por cargas o gravámenes y por vicios ocultos; acción resolutoria del contrato. Acciones civiles contenidas en normas administrativas: acción rescisoria ex art. 19.3 RD Legislativo 2/2008; acción de responsabilidad ex art. 19.3 RD Legislativo 2/2008.
- 2.1.2. Otras cuestiones escogidas en el ámbito de la contratación de obra inmobiliaria.
  - 2.1.2.1. Obra privada y obra pública: consideraciones generales acerca de la normativa aplicable, jurisdicción competente y una reflexión sobre la influencia de la regulación civil en las supuestas especificidades de su régimen regulador.
  - 2.1.2.2. Atribución constitucional de competencias y legislación civil autonómica en materia de construcción y vivienda: la cuestión del título competencial y la relevancia de las normas jurídico-privadas de carácter autonómico en el ámbito de las relaciones contractuales vinculadas al proceso constructivo.
  - 2.1.2.3. La responsabilidad decenal del art. 1591 del Código Civil y la Ley de Ordenación de la Edificación. Revisión legal, doctrinal y jurisprudencial de algunas de las cuestiones más relevantes.
  - 2.1.2.4. La responsabilidad objetiva del constructor y del promotor profesionales por los daños causados por defectos en la vivienda cuando los mismos no sean resarcibles de acuerdo con un régimen legal específico: el art. 149 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios.
  - 2.1.2.5. Problemática específica de la compraventa de viviendas en construcción, con especial referencia a las causas que permiten resolver el contrato: la Ley 57/1968, de 27 de julio.
- 2.2. Situación de los terceros ante el desarrollo urbanístico

## II. ASPECTOS REGISTRALES

### 1. URBANISMO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. CONSIDERACIÓN GENERAL.

#### 2. EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTOS CON TRANSCENDENCIA URBANÍSTICA

##### 2.1. Consideración general

##### 2.2. Actos inscribibles (art. 51). Especial consideración de la constancia registral del expediente de equidistribución (arts. 51.1 y 54)

- 2.2.1. «Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización» (art. 51.1 TRLS)
- 2.2.2. «Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico» (art. 51.2 TRLS)
- 2.2.3. «La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas» (art. 51.3 TRLS)
- 2.2.4. «Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las leyes» (art. 51.4 TRLS)
- 2.2.5. «Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico» (art. 51.5 TRLS)
- 2.2.6. «La interposición de recurso contencioso-administrativo, que pretenda la anulación de los instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución o de licencias» (art. 51.6 TRLS)
- 2.2.7. «Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento» (art. 51.7 TRLS)
- 2.2.8. «Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas» (art. 51.8 TRLS). Referencia a otras actuaciones urbanísticas con transcendencia registral.
  - 2.2.8.1. Inscripción de las obras nuevas
  - 2.2.8.2. Los instrumentos de intervención de la Administración en el mercado del suelo y de la vivienda. Singular consideración del derecho de superficie.
  - 2.2.8.3. Las expropiaciones urbanísticas

##### 2.3. Clases de asientos (art. 53)

##### 2.4. La certificación administrativa como título inscribible en general (art. 52). Especial referencia al título para la inscripción de los proyectos de equidistribución.

### 3. LOS SUPUESTOS ESPECIALES DE TRAMITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE FINCAS EN LA REPARCELACIÓN Y LA

**PROBLEMÁTICA RELATIVA A LAS FINCAS Y APROVECHAMIENTOS DE ORIGEN.**

- 3.1. Consideración general
- 3.2. Inmatriculación, rectificación de la descripción registral y formación de las fincas de origen.
  - 3.2.1. Inmatriculación de fincas de origen
  - 3.2.2. Rectificación de la descripción registral de las fincas de origen
  - 3.2.3. Formación de las fincas de origen
- 3.3. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen
  - 3.3.1. Supuesto en el que los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción
  - 3.3.2. Supuesto en el que la inscripción contradictoria tenga más de treinta años de antigüedad.
  - 3.3.3. Supuesto en el que la inscripción contradictoria tenga treinta años o menos de antigüedad.
  - 3.3.4. Otras consideraciones en orden a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.
- 3.4. Supuesto de doble inmatriculación de las fincas de origen
- 3.5. Supuesto de fincas de titularidad desconocida o cuyo titular se encuentre en ignorado paradero.
- 3.6. Supuesto de fincas de origen de titularidad controvertida. Titularidad controvertida, litigiosa y dudosa en los proyectos de equidistribución: especial referencia a la interpretación de los arts. 103.4 del reglamento de gestión urbanística y 10.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio.
  - 3.6.1. Supuesto de discrepancia entre los títulos y la realidad física de las fincas.
  - 3.6.2. Supuesto de controversia en la titularidad de los derechos
  - 3.6.3. La disposición contenida en el art. 10.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio, y el alcance de la derogación del art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística. La distinción entre titularidad dudosa, litigiosa y controvertida.
- 3.7. Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.
  - 3.7.1. Titularidades, derechos reales y cargas incompatibles con la ordenación urbanística.
  - 3.7.2. Titularidades, derechos reales y cargas compatibles con la ordenación urbanística.
  - 3.7.3. Imposible subsistencia de determinados derechos y cargas compatibles con la ordenación urbanística.
- 3.8. El supuesto especial de las fincas edificadas

**BIBLIOGRAFÍA**Imprimir ficha Agregar libro 


**BIBLIOTECA ON-LINE BOSCH**

SERVICIO 100% ON-LINE

www.bob.bosch.es

MÁS DE 200 TÍTULOS POR TAN SÓLO 567 €/año (Iva no incl.) Precio alta

- CIVIL-MERCANTIL  
- PENAL  
- ADMINISTRATIVO-FISCAL  
- LABORAL

¡Obras de autor siempre actualizadas!

Vía Augusta, 42 08006 - Barcelona  
 Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 237 83 24  
 E-mail: libreria@lajuridica.es

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

© 2001-2011 Librería La Jurídica, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por Librería La Jurídica, S.L. ubicado en Vía Augusta, 42 08006 - 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.