

LECCIONES DE DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN

CARLOS DE LARA VENCES





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** de los eBook y audiolibros de las obras de Editorial Colex*

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook y/o audiolibro estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es.

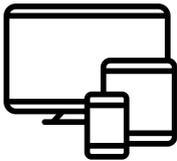
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



Acceso desde cualquier dispositivo con conexión a internet



Idéntica visualización a la edición de papel



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:



LECCIONES DE DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN

Carlos de Lara Vences

*Profesor de Derecho Civil
Universidad de Burgos*

COLEX 2025

Copyright © 2025

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Carlos de Lara Vences

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7011-326-1
Depósito legal: C 1338-2025
DOI: <https://doi.org/10.69592/979-13-7011-326-1>

SUMARIO

AGRADECIMIENTOS

Agradecimientos	21
---------------------------	----

ABREVIATURAS

Abreviaturas	23
------------------------	----

PRÓLOGO

Prólogo	27
-------------------	----

LECCIÓN 1

EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Introducción	29
1. La propiedad del suelo: una visión dualista entre la concepción civilista y la configuración urbanística	30
1.1. La concepción clásica en el Código Civil: el principio de libertad de fundo	31
1.2. La configuración estatutaria urbanística: la disociación entre propiedad e <i>ius aedificandi</i>	32
1.3. El contenido de la propiedad según la clasificación del suelo	32
1.3.1. Suelo no urbanizable	33
1.3.2. Suelo urbanizable	33
1.3.3. Suelo urbano	34
2. La transmisión del suelo: el contrato de compraventa y sus vicisitudes	34
2.1. Modalidades contractuales en función de la determinación del objeto y del precio	35
2.1.1. Compraventa por unidad de medida	35
2.1.2. Compraventa a precio alzado o como cuerpo cierto	36
2.1.3. Compraventa mixta	36
2.2. La rectificación de cabida en el Registro de la Propiedad.	36
2.3. Prescripción de las acciones	37
3. La adquisición por accesión: principios fundamentales, manifestaciones y la excepción de la accesión Invertida	37

SUMARIO

3.1. El principio <i>superficie solo cedit</i> como fundamento de la accesión	37
3.2. Clases de accesión	38
3.2.1. Accesión industrial inmobiliaria.	38
3.2.2. Accesión natural	39
3.3. La accesión invertida o construcción extralimitada: una creación jurisprudencial	39
4. La permuta de solar por edificación futura: un negocio jurídico complejo y atípico.	41
4.1. Concepto, naturaleza jurídica y finalidad económica.	41
4.2. Sujetos y objeto del contrato	42
4.3. Contenido	42
4.3.1. Obligaciones del cedente	42
4.3.2. Obligación del cesionario	42
4.4. El incumplimiento del contrato y sus consecuencias	43
5. La publicidad registral de la edificación: la declaración de obra Nueva	43
5.1. Régimen jurídico y títulos inscribibles	44
5.2. Modalidades de declaración de obra nueva según el estado de la edificación	44
5.2.1. Declaración de obra nueva en construcción.	44
5.2.2. Declaración de obra nueva terminada	44
5.2.3. Declaración de obra nueva antigua (por antigüedad)	45
5.3. Requisitos documentales: licencias y certificados técnicos	45
6. El derecho de superficie: la disociación temporal de la propiedad del suelo y de lo edificado	46
6.1. Concepto y régimen jurídico	46
6.2. Constitución y contenido	46
6.3. Duración y extinción	47
7. El derecho de vuelo y subedificación: la expansión vertical de los edificios	47
7.1. Concepto y delimitación frente al derecho de superficie.	47
7.2. Régimen en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).	48
8. Bibliografía	48
Test Lección 1	53

LECCIÓN 2

EL CONTRATO DE OBRA EN EL CÓDIGO CIVIL

Introducción	61
1. Regulación legal	62
2. Concepto.	63
3. Elementos del contrato de obra	63
3.1. Elementos subjetivos.	64
3.1.1. El comitente	64
3.1.2. El contratista	64

SUMARIO

3.1.3. El arquitecto	64
3.1.4. Auxiliares del contratista	64
3.2. Elementos objetivos	65
3.2.1. La obra	65
3.2.1.1. Contrato de obra con suministro de materiales	66
3.2.1.2. Contrato de obra sin suministro de materiales	67
3.2.2. El precio	67
3.2.2.1. Modalidades de contrato de obra según la forma de determinación del precio	68
3.2.2.2. El pago del precio: régimen, certificación e impago	70
3.2.2.3. Modificaciones del precio y consentimiento tácito	72
3.2.2.4. Acción directa de trabajadores y subcontratistas	72
3.2.3. Elemento formal	73
3.2.4. Plazo	73
3.2.4.1. Cláusula penal por retraso	74
3.2.4.2. Justificación del retraso	74
3.2.4.3. Prórrogas y pactos sobre el plazo	74
3.2.4.4. Plazo indeterminado	75
3.3. Contenido del contrato	75
3.3.1. Obligaciones del contratista	75
3.3.2. Obligaciones del comitente	76
3.3.2.1. Pago del precio	76
3.3.2.2. Recepción de la obra	76
3.4. Formas anormales de terminación del contrato de obra	77
3.4.1. Desistimiento del comitente	77
3.4.2. Muerte del contratista	77
3.4.3. Imposibilidad sobrevenida	78
3.4.4. Resolución contractual por incumplimiento	78
3.5. Riesgo en el contrato de obra	78
3.5.1. Cuando el contratista aporta los materiales	79
3.5.2. Cuando el comitente aporta los materiales	79
3.6. Incumplimiento del contratista	79
3.6.1. Impago a terceros	79
3.6.2. Responsabilidad por hecho ajeno	80
3.6.3. Cumplimiento tardío	80
3.6.4. Acciones y excepciones por cumplimiento defectuoso	80
3.6.4.1. Acción de cumplimiento	80
3.6.4.2. Acción de resolución contractual	81
3.6.4.3. Excepciones procesales	81
4. Crédito refaccionario	82
4.1. Concepto y fundamento	82
4.2. Requisitos y efectos	82

SUMARIO

4.3. Conversión en hipoteca	83
4.4. Preferencia frente a otros créditos	83
5. Bibliografía	83
Test Lección 2	87

LECCIÓN 3

LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Introducción	95
1. Ámbito objetivo	96
2. Proceso de edificación	97
2.1. Preparación de la edificación: el proyecto	97
2.2. Licencias y autorizaciones administrativas	99
2.3. Ejecución	99
2.3.1. Acta de comienzo o comprobación del replanteo	99
2.3.2. Documentación de la ejecución	99
2.3.2.1. Libro de órdenes y asistencias	99
2.3.2.2. Plan de seguridad y salud en el trabajo	100
2.3.2.3. Libro de incidencias en materia de seguridad y salud laboral	100
2.3.2.4. Modificaciones del proyecto	101
2.3.2.5. Libro de subcontratación	101
2.3. Finalización	102
2.3.1. Recepción de la obra	102
2.3.2. Certificado fin de obra	103
2.3.3. Libro del edificio	104
3. Agentes de la edificación	105
3.1. El promotor	105
3.2. El proyectista	105
3.3. El constructor	106
3.4. El director de obra	106
3.5. El director de la ejecución de la obra	107
3.6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.	108
3.7. Los suministradores de productos.	108
3.8. Los propietarios y los usuarios.	109
4. Responsabilidad civil de los agentes de la edificación.	109
4.1. Responsabilidad de cada agente de la edificación.	109
4.1.1. Promotor	110
4.1.2. Constructor	111
4.1.3. Proyectista	112
4.1.4. Director de obra	112
4.1.5. Director de la ejecución de la obra	113
4.1.6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación	113

SUMARIO

4.1.7. Los suministradores de productos.	113
4.1.8. Propietarios y usuarios	114
4.2. Plazos de garantía y prescripción.	114
4.2.1. Plazos de garantía	114
4.2.1.1. Daños estructurales	115
4.2.1.2. Daños de habitabilidad	115
4.2.1.3. Defectos de acabado	116
4.2.2. Plazos de prescripción.	116
4.2.2.1. Acción de responsabilidad de los agentes constructivos	116
4.2.2.2. Acción de repetición	117
4.2.2.3. Acción por responsabilidad contractual.	117
4.2.2.4. Acción por vicios ocultos	118
5. Garantías	118
5.1. Seguro	118
5.1.1. Seguro de daños.	118
5.1.2. Seguro de caución	119
5.1.3. Características comunes	119
5.2. Responsabilidad personal.	119
5.3. Garantías registrales	119
6. Bibliografía	120
Test Lección 3	123

LECCIÓN 4

LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Naturaleza jurídica y concepto	133
2. Ámbito subjetivo de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal	134
2.1. Comunidades con título constitutivo	134
2.2. Comunidades sin título constitutivo.	135
2.3. Complejos inmobiliarios privados.	135
2.4. Subcomunidades	136
2.5. Entidades urbanísticas de conservación	137
3. Clasificación de los elementos en la propiedad horizontal.	137
3.1. Elementos privativos	138
3.1.1. Régimen jurídico de los anejos inseparables.	138
3.1.2. Derechos y deberes del propietario de elementos privativos	139
3.2. Elementos comunes	139
3.2.1. Clasificación doctrinal de los elementos comunes.	139
3.2.2. Indivisibilidad y régimen de comunidad	140
4. El título constitutivo en la propiedad horizontal	140
4.1. Concepto y función jurídica	140
4.2. Contenido mínimo del título constitutivo.	141

SUMARIO

4.3. Las cuotas de participación	141
4.3.1. Naturaleza y efectos jurídicos	141
4.3.2. Formas de determinación	142
4.3.3. Criterios legales para su cálculo	142
4.4. Los estatutos comunitarios	142
4.4.1. Concepto y contenido	142
4.4.2. Naturaleza, inscripción y eficacia frente a terceros	143
5. Normas de régimen interior	143
5.1. Concepto	143
5.2. Naturaleza jurídica y aprobación	144
6. Extinción del régimen de propiedad horizontal	144
6.1. Destrucción del edificio	144
6.2. Consolidación de la propiedad	145
6.3. Conversión en copropiedad ordinaria	145
7. Bibliografía.	146
Test Lección 4	149

LECCIÓN 5

ÓRGANOS DE GOBIERNO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Consideraciones generales	159
1.1. Acumulación de funciones y carácter flexible del modelo legal	159
1.2. Creación de nuevos órganos	160
1.3. Clasificación de los órganos de gobierno según su origen	160
1.3.1. Órganos comunitarios de origen legal	160
1.3.2. Órganos comunitarios de origen convencional	160
2. Duración de los órganos comunitarios.	161
2.1. Duración establecida por los estatutos	161
2.2. Efectos de la remoción anticipada	162
2.3. Órganos de origen convencional y duración variable	162
2.4. La junta de propietarios: duración permanente.	163
2.5. Imposibilidad de remoción de la junta	163
3. La Junta de Propietarios	163
3.1. Naturaleza y composición.	163
3.2. Competencias	164
3.2.1. Nombramiento y remoción de órganos comunitarios	164
3.2.2. Aprobación del presupuesto y rendición de cuentas.	164
3.2.3. Aprobación y ejecución de obras	164
3.2.4. Reforma de estatutos y normas internas	165
3.2.5. Adopción de medidas de interés general.	165
3.2.6. Ejercicio de acciones judiciales.	165
3.2.7. Otras competencias legales	165

SUMARIO

3.3. Convocatoria de la Junta de Propietarios	166
3.3.1. Competencia para convocar	166
3.3.2. Requisitos de forma	166
3.3.3. Derecho a incluir puntos en el orden del día	166
3.3.4. Mención a propietarios morosos	167
3.4. Clasificación de las Juntas	167
3.4.1. Junta ordinaria	167
3.4.2. Junta extraordinaria	167
3.4.3. Junta universal	167
3.5. Celebración y adopción de acuerdos	168
3.5.1. Modalidades de celebración	168
3.5.2. Juntas telemáticas y mixtas	168
3.5.3. Votación sin junta: modalidad por adhesión	168
3.5.4. Reglas de votación: mayorías	169
3.5.5. Voto presunto	169
3.5.6. Abstención	169
3.5.7. Ejecutividad del acuerdo	169
3.6. El acta de la Junta de Propietarios	170
3.6.1. Función y valor jurídico del acta	170
3.6.2. Contenido mínimo	170
3.6.3. Firma, cierre y ejecutividad	170
3.6.4. Subsanción del acta	171
3.6.5. Notificación del acta	171
3.6.6. Libro de actas: soporte físico y electrónico	171
3.7. Impugnación de acuerdos adoptados en Junta	172
3.7.1. Fundamentación legal	172
3.7.2. Supuestos de impugnación	172
3.7.3. Legitimación activa	172
3.7.4. Plazos de impugnación	172
3.7.5. Procedimiento	173
3.7.6. Efectos de la sentencia	173
3.7.7. Requisitos de procedibilidad en la Ley de Propiedad Horizontal	173
3.7.8. Requisitos de procedibilidad en la Ley Orgánica 1/2025	174
4. Presidente	174
4.1. Funciones genéricas	174
4.2. Funciones específicas	175
4.3. Nombramiento	175
5. Vicepresidente	176
6. Secretario	176
7. Administrador	176
7.1. Requisitos de habilitación profesional	177
7.2. Naturaleza del vínculo jurídico con la comunidad de propietarios	177

SUMARIO

7.3. Funciones	177
8. Bibliografía	177
Test Lección 5	179

LECCIÓN 6 **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

1. Marco normativo general	187
2. Uso y respeto de los elementos comunes	187
3. Mantenimiento de los elementos privativos	188
4. Diligencia en el uso del inmueble	188
5. Acciones frente al uso prohibido del inmueble: la acción de cesación	189
6. Consentimiento para obras y servidumbres en el elemento privativo	189
7. Derecho de acceso a los elementos privativos	190
8. Obligación de comunicar un domicilio en España	190
9. Obligación de contribuir a los gastos comunes	190
9.1. Naturaleza de la obligación	190
9.2. Sujetos obligados al pago de los gastos comunes	190
9.3. Delimitación temporal	192
9.4. Objeto de la obligación	193
9.5. Reparto del gasto	194
9.6. Vencimiento	194
9.7. Garantías para el cobro de la deuda comunitaria	195
9.7.1. Responsabilidad del transmitente por falta de notificación de la transmisión	195
9.7.2. Afección real del inmueble al pago de deudas comunitarias	196
9.7.3. Preferencia crediticia de la comunidad	197
9.7.4. Certificación de estado de deuda en la transmisión de la propiedad ..	197
9.8. Consecuencias del incumplimiento	198
9.8.1. Privación del derecho de voto en la junta de propietarios	198
9.8.2. Requisito de procedibilidad para la impugnación de acuerdos	199
9.8.3. Pago o consignación previa para la interposición de recursos	200
9.8.4. Responsabilidad subsidiaria del propietario ante deudas comunitarias	200
9.8.5. Medidas disuasorias de carácter convencional frente a la morosidad ..	201
9.6.5.1. Clasificación de las medidas convencionales disuasorias	201
9.6.5.2. Requisitos de validez de las medidas convencionales disuasorias	202
9.9. Prescripción de la deuda comunitaria	203
10. El fondo de reserva comunitario	204
11. Bibliografía	204
Test Lección 6	207

LECCIÓN 7

CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL EDIFICIO

1. La conservación del edificio: actuaciones obligatorias y su régimen jurídico . . .	215
1.1. Carácter alternativo de los presupuestos subjetivos	215
1.2. Actuaciones impuestas por la Administración.	216
1.3. Actuaciones solicitadas por un propietario	216
1.4. Delimitación objetiva de las actuaciones obligatorias	216
1.5. Papel de la junta de propietarios: necesidad práctica de su intervención. . .	217
1.6. Régimen de contribución a los gastos de conservación: normas gene- rales y especiales.	218
1.6.1. Regla general de reparto: todos los propietarios deben contribuir . .	218
1.6.2. Actuaciones vinculadas a la accesibilidad universal: especialida- des en el reparto	219
1.6.3. Subvenciones y ayudas públicas: su impacto en el reparto de costes. .	219
1.6.4. Papel de la junta de propietarios en la determinación económica de las actuaciones	220
1.6.5. Reclamación judicial y nulidad por omisión de la actuación obliga- toria	220
2. Las actuaciones voluntarias	221
2.1. Conceptos clave para el régimen de mejora	221
2.2. Regla general: acuerdos unánimes y mayoritarios	221
2.3. Supuestos de actuaciones voluntarias.	222
2.3.1. Instalaciones de telecomunicaciones y energías renovables (art. 17.1 LPH).	222
2.3.2. Supuestos especiales: ascensores, supresión de barreras y mejoras de accesibilidad (art. 10.1 b y c y art. 17.2 y 17.6 LPH).	223
2.3.2.1. Consideraciones generales.	223
2.3.2.2. Instalación de ascensor	224
2.3.2.3. Insuficiencia económica del solicitante	224
2.3.3. Eficiencia energética y energía renovable	225
2.3.4. Servicios de interés general, arrendamientos de elementos comu- nes, eficiencia energética o hídrica	226
2.3.4.1. Servicios comunes de interés general	226
2.3.4.2. Arrendamiento de elementos comunes sin uso específico . . .	227
2.3.4.3. Eficiencia energética o hídrica del inmueble	227
2.3.5. Instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble . .	229
2.3.5.1. Consideraciones generales.	229
2.3.5.2. Distinción entre actuaciones necesarias y no necesarias	229
2.3.5.3. Consecuencias de la disidencia	230
2.3.5.4. Límites legales a las mejoras	230
2.3.6. Punto de recarga de uso privado para vehículos eléctricos	231
2.3.7. Apartamentos turísticos	232

SUMARIO

3. Bibliografía	234
Test Lección 7	237

LECCIÓN 8

CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Consideraciones generales	245
2. Constitución y formación del contrato	246
2.1. Elementos esenciales del contrato	246
2.2. Requisitos de forma y prueba del contrato	247
2.3. Eficacia registral y protección frente a terceros	247
2.4. Duración del contrato	247
3. Derechos y obligaciones de las partes	248
3.1. Derechos y deberes del arrendador	248
3.2. Derechos y deberes del arrendatario	248
4. Duración del contrato de arrendamiento de vivienda	249
4.1. Plazo pactado por las partes	249
4.2. Duración mínima legal: distinción entre arrendador persona física y jurídica	249
4.3. Prórroga legal obligatoria	250
4.4. Prórroga tácita (art. 10 LAU)	250
4.5. Tácita reconducción: dependencia del plazo de renta	250
4.6. Prórroga extraordinaria por situación de vulnerabilidad o zona tensionada	251
4.7. Recuperación de la vivienda por causa de necesidad	251
5. La renta y las garantías económicas	251
5.1. Determinación inicial de la renta	252
5.2. Actualización de la renta	252
5.2.1. Índice de actualización	252
5.2.2. Actualización de la renta en zonas de mercado residencial tensionado	253
5.3. Reducción temporal o suspensión de la renta	253
5.4. Impago de la renta	253
5.5. Garantías económicas: fianza	254
6. Subrogación en la posición de arrendador o arrendatario	254
6.1. Subrogación en la posición de arrendador	254
6.2. Subrogación en la posición de arrendatario	255
7. Extinción del contrato y desalojo del inquilino	255
7.1. Causas de extinción del contrato	255
7.2. Procedimiento de desahucio	256
8. Arrendamientos de uso distinto del de vivienda	257
8.1. Concepto y delimitación	257
8.2. Régimen jurídico	257

SUMARIO

8.3. Duración y prórrogas	258
8.4. Resolución anticipada y subrogación.	258
8.5. Indemnización por clientela	258
8.6. Especialidades procesales	258
9. Bibliografía	259
Test Lección 8.	261

LECCIÓN 9

COMPRAVENTA INMOBILIARIA

1. Introducción	269
2. Naturaleza jurídica y estructura de la compraventa inmobiliaria	270
3. Obligaciones y responsabilidades del vendedor	270
3.1. Entrega del inmueble.	271
3.2. Saneamiento por evicción y vicios ocultos	271
3.2.1. Saneamiento por evicción	271
3.2.2. Saneamiento por vicios ocultos	271
4. Derechos del comprador y protección contractual	272
4.1. Derecho a la información precontractual	272
4.2. Derecho de desistimiento en ventas sobre plano	272
4.3. Derecho a garantías postventa.	273
4.4. Derecho a cláusulas contractuales equilibradas	273
4.5. Acciones judiciales del comprador.	274
5. Régimen legal y garantías en la compraventa sobre plano y en fase de construcción.	274
5.1. Obligaciones del promotor	275
5.2. Requisitos del seguro de caución y del aval	275
5.3. Información contractual obligatoria.	276
5.4. Derecho del comprador a resolver el contrato y reclamar	276
5.5. Cancelación de la garantía	276
5.6. Publicidad y sanciones	277
6. Préstamo hipotecario, cláusulas abusivas y protección del comprador	277
6.1. Transparencia e información precontractual	278
6.2. Cláusulas abusivas	278
6.2.1. Cláusulas suelo.	278
6.2.2. Cláusula de vencimiento anticipado	279
6.2.3. Otras cláusulas abusivas	279
6.3. Derechos del prestatario	279
7. Ejecución hipotecaria y medidas legales de protección del deudor.	280
7.1. Condiciones legales para el inicio de la ejecución hipotecaria	280
7.2. El procedimiento de ejecución hipotecaria	281
7.3. Control judicial de cláusulas abusivas y suspensión del procedimiento.	281

SUMARIO

7.4. Enervación de la ejecución hipotecaria	282
7.5. Otras medidas de protección: dación en pago, reestructuración y al- quiler social	282
8. A modo de reflexión de la compraventa inmobiliaria	283
9. Bibliografía	285
Test Lección 9	287

LECCIÓN 10

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. El Derecho Registral Inmobiliario: concepto y alcance	295
2. Génesis y evolución histórica del Registro de la Propiedad en España	296
3. Naturaleza jurídica y fundamento del Registro de la Propiedad	296
4. Organización del Registro de la Propiedad	297
4.1. Estructura y competencia	297
4.2. Libros registrales	297
4.2.1. Libros principales	297
4.2.2. Libros auxiliares	298
4.2.3. Informatización del Registro	298
4.3. Los asientos registrales: clases y régimen jurídico	299
4.3.1. Asiento de presentación	299
4.3.2. Inscripción	299
4.3.3. Anotación preventiva	300
4.3.4. Cancelación	300
4.3.5. Notas marginales	301
4.3.6. Menciones	301
5. Valor jurídico y eficacia del Registro	301
6. Títulos inscribibles y acceso al Registro	302
7. Principios estructurales del Derecho Registral español	302
7.1. Principio de legalidad	303
7.2. Principio de tracto sucesivo	303
7.3. Principio de prioridad	303
7.4. Principio de rogación	303
7.5. Principio de especialidad	304
7.6. Principio de publicidad	304
7.7. Principio de legitimación registral	304
7.8. Principio de fe pública registral	305
8. El procedimiento registral	305
8.1. Naturaleza jurídica del procedimiento registral	305
8.2. Fases del procedimiento registral	306
8.2.1. Presentación del título	306
8.2.2. Calificación registral	307
8.2.3. Práctica del asiento definitivo	308

SUMARIO

8.3. Recursos frente a la calificación negativa	308
8.3.1. Recurso gubernativo ante la Dirección General	308
8.3.2. Recurso judicial	309
8.3.3. Calificación sustitutoria.	309
8.4. Actuaciones posteriores: retirada, desistimiento y reingreso	309
9. Bibliografía	310
Test Lección 10	315

AGRADECIMIENTOS

Quiero dedicar este manual a mi maestro, el Profesor Dr. D. José María Caballero Lozano, por su apoyo permanente, por animarme a su elaboración y, por supuesto, por la generosidad y paciencia que siempre ha demostrado conmigo.

Quiero expresar mi agradecimiento al Área de Derecho Civil de la Universidad de Burgos. También quiero extenderlo al Abogado D. Óscar Molinuevo Díez, por aceptar ilustrar anualmente a los alumnos sobre los contratos de adhesión y las condiciones generales de la contratación. Y, por supuesto, al responsable de mi grupo de innovación docente, el Profesor Dr. D. Jesús Barrero Ahedo.

También quiero dedicárselo a todos mis alumnos, con quienes mantengo una deuda de gratitud por su amabilidad, esfuerzo y ganas de aprender.

Y, por supuesto, a mis hijos, Daniel y Silvia; a mis héroes y padres, Julio y Menchu; a la Profesora Dra. D.^a Sandra Alonso Tomé, por acompañarme en el camino de la vida y, en general, a toda mi familia. No he podido tener una familia mejor.

Gracias por todo.

ABREVIATURAS

A) Textos legales

CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
CCat	Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.
CE	Constitución Española.
CP	Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
CTE	Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
ET	Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
LC	Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
LCDFN	Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.
LCRC	Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
LDV	Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
LESPJ	Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

LH	Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
LN	Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862.
LOE	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
LPACAP	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
LPRL	Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
LSSC	Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
RDELH	Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística
RDSSLC	Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción
RH	Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
LDCU	Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
LCCI	Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

B) Otras

ATS	Auto del Tribunal Supremo
BOE	Boletín Oficial del Estado
DGRN/ DGSJFP	Dirección General de los Registros y del Notariado/ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
Pág.	Página
Págs.	Páginas
RDGRN/ RDGSJFP	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado/ Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
ss.	Siguientes
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia de Tribunal Superior de Justicia
Vol.	Volumen

PRÓLOGO

Este manual está especialmente dirigido a mis alumnos del cuarto curso del Grado de Derecho y del Doble Grado en Derecho y en Ciencia Política y Gestión Pública, ambos de la Universidad de Burgos, a quienes agradezco profundamente que hayan escogido esta asignatura para su formación jurídica. Se trata de una elección de los alumnos, ya que se trata de una asignatura optativa, lo cual me obliga a incrementar mi esfuerzo en una docencia práctica y proactiva, adoptando fórmulas de estudio como el aula invertida o los juicios simulados.

Este manual que recopila conocimiento suficiente sobre la materia, además de suponer una evidente ayuda en su estudio, también permite una lectura sosegada sobre la materia, crear en los alumnos criterios propios de interpretación y analizarlo a través de coloquios abiertos en el aula.

Cada lección viene acompañada de un test que permite un análisis rápido y efectivo de las instituciones jurídicas objeto de estudio, siendo muy previsibles las pruebas calificadoras para el alumnado. Se trata de que el ánimo de superar la asignatura no sea el único criterio de estudio, sino que aquella parte del alumnado que esté motivada con la asignatura de Derecho de la Construcción pueda tener un papel activo y relevante en su desarrollo y comprensión.

Además de la asignatura de Derecho de la Construcción, puede ser útil también para determinados temas de las asignaturas de Derecho de Contratos y Derechos Reales. También puede ser un manual con una parte recomendada para la asignatura de Derecho Registral Inmobiliario, que tengo el placer y el honor de impartir en el Grado propio de Administración Inmobiliaria, también en la Universidad de Burgos.

Este manual está íntimamente relacionado con mi obra titulada Derecho de la Construcción y Uso de la Vivienda, pero se ha pretendido ofrecer, en este caso, una visión más académica y didáctica de la materia. Se estructura casi sobre los mismos ejes que aquella obra, añadiendo ahora un apartado sobre compraventa inmobiliaria.

Inicialmente estaba previsto añadir casos prácticos sobre cada lección, pero considero más conveniente que sean añadidos en la segunda edición de este manual para el siguiente curso académico, ya que serán fruto de las experiencias resultantes durante el presente curso. Esta práctica pretende llevarse a cabo en la sala de juicios simulados que se va a inaugurar en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, en el curso 2025-2026.

Gracias al profesor Dr. D. José María Caballero Lozano por animarme a la redacción de este manual, al área de Derecho Civil, al Decano y al resto del equipo decanal al que me siento orgulloso de pertenecer, todos ellos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, en definitiva, de mi casa.

LECCIÓN 1

EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Introducción

El estudio del régimen jurídico del suelo constituye una de las piedras angulares del derecho privado y público contemporáneo. Su análisis nos transporta desde la concepción liberal decimonónica, anclada en un derecho de propiedad de perfiles casi absolutos, hasta su configuración actual como un estatuto jurídico complejo, donde las facultades dominicales se ven moduladas, condicionadas y, en gran medida, definidas por la función social y el interés general, canalizados, fundamentalmente, a través de la normativa urbanística y de ordenación del territorio.

Se realiza un recorrido exhaustivo que comienza con el análisis dual de la propiedad del suelo: por un lado, su regulación en el Código Civil, que consagra principios como la libertad de fundo y la extensión vertical del dominio; y por otro, su régimen urbanístico, que lo define como un derecho estatutario, disociando la titularidad del terreno de la facultad edificatoria y sometiendo esta última a un estricto control administrativo. Se examinará pormenorizadamente el contenido de la propiedad en función de la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, desentrañando el haz de facultades y deberes que corresponden al propietario en cada caso.

En un segundo bloque temático, se abordarán las vicisitudes de la transmisión del suelo a través del contrato de compraventa, prestando especial atención a las problemáticas derivadas de las discrepancias entre la superficie pactada y la realmente entregada. Se analizarán las distintas modalidades de venta —por unidad de medida, a precio alzado o mixta— y las soluciones

que el ordenamiento jurídico provee para cada supuesto, así como los mecanismos de rectificación registral y el plazo de prescripción de las acciones correspondientes.

El tercer gran eje del capítulo lo constituye la figura de la accesión, como modo de adquisición de la propiedad. Se estudiará su fundamento en el principio clásico *superficies solo cedit* y sus diversas manifestaciones, tanto la accesión natural como la industrial inmobiliaria. Un punto de especial interés académico será el análisis de la accesión invertida, una construcción jurisprudencial que invierte la regla general para dar solución a los supuestos de construcción extralimitada de buena fe, y cuyos requisitos serán detallados minuciosamente.

Posteriormente, el análisis se centrará en figuras contractuales y derechos reales específicos que demuestran la plasticidad del ordenamiento para adaptarse a las necesidades del tráfico inmobiliario. Se profundizará en la permuta de solar por edificación futura, un contrato atípico de gran relevancia práctica como fórmula de financiación de promociones inmobiliarias, desglosando las obligaciones de las partes y las consecuencias de su incumplimiento.

La publicidad registral, elemento clave para la seguridad jurídica, se tratará a través del estudio de la declaración de obra nueva, explicando los requisitos para su inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si la obra está en construcción, terminada o se trata de una edificación antigua consolidada por prescripción de la infracción urbanística.

Finalmente, el capítulo se cierra con el examen de dos derechos reales limitados de goce de especial trascendencia: el derecho de superficie y el derecho de vuelo y subedificación. Del primero, se definirá su concepto como derecho a construir en suelo ajeno manteniendo la propiedad temporal de lo edificado, su régimen de constitución registral, su duración máxima y sus efectos extintivos. Del segundo, se explicará su naturaleza como derecho a elevar nuevas plantas o construir en el subsuelo de un edificio existente, su diferenciación con la superficie y su particular regulación en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. La propiedad del suelo: una visión dualista entre la concepción civilista y la configuración urbanística

El concepto de propiedad del suelo en el ordenamiento jurídico español presenta una fascinante dualidad. Por un lado, subsiste la concepción clásica, heredera del Derecho romano y plasmada en el Código Civil, que dibuja un derecho de contornos amplios y de carácter fundamentalmente individualista. Por otro lado, emerge con fuerza arrolladora la visión urbanística, que

LECCIONES DE DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN

Este manual, dirigido al alumnado de cuarto curso del Grado en Derecho y del Doble Grado en Derecho y Ciencia Política de la Universidad de Burgos, busca ofrecer una formación práctica y activa en una asignatura optativa, incorporando metodologías como el aula invertida y los juicios simulados. Su contenido proporciona una base suficiente para el estudio, fomenta la reflexión crítica y se enriquece con coloquios en clase. Cada lección incluye un test que facilita la preparación de las pruebas, garantizando claridad en la evaluación. Aunque centrado en Derecho de la Construcción, resulta útil también para asignaturas como Derecho de Contratos, Derechos Reales y Derecho Registral Inmobiliario. Vinculado a la obra Derecho de la Construcción y Uso de la Vivienda, este manual ofrece una perspectiva más didáctica, añadiendo un capítulo sobre compraventa inmobiliaria. Los casos prácticos se incorporarán en una futura edición, aprovechando la nueva sala de juicios simulados de la Facultad de Derecho de Burgos.



CARLOS DE LARA VENCES

Doctor en Derecho y profesor en el área de Derecho Civil de la Universidad de Burgos. Director del Máster en Acceso a la Abogacía y la Procura de la Universidad de Burgos. Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid. Ha sido Abogado ejerciente desde 1991 en el Ilustre Colegio de la Abogacía de Burgos hasta este año 2025, en que se incorpora a tiempo completo al mundo de la academia. En la actualidad sigue incorporado a dicho colegio profesional en calidad de Letrado no ejerciente. Ha sido miembro de la junta directiva del Colegio de Administradores de Fincas de Burgos y Soria. Cuenta con el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria. En la actualidad asesora distintos despachos de abogados a través de informes jurídicos, principalmente en materia de propiedad horizontal. Es autor de varios libros relacionados con la vivienda, así como de capítulos de libro y artículos en revistas científicas de prestigio.

PVP: 35,00 €

ISBN: 979-13-7011-326-1



9 791370 113261