
MIGUEL ÁNGEL DEL ARCO TORRES
MAGISTRADO
(JUEZ DE DISTRITO EXCEDENTE)

MANUEL PONS GONZÁLEZ
ABOGADO

**DERECHO
DE LA CONSTRUCCIÓN**
(ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y CIVILES)

2a.

GRANADA, 2010



SUMARIO

PRÓLOGO JOAN MARGARIT	XXIII
-----------------------------	-------

TÍTULO PRIMERO ASPECTOS ESENCIALES DEL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN

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

I. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación	3
II. Objeto de la Ley de Ordenación de la Edificación	23
III. Ámbito de aplicación	26
1. Proceso de edificación	26
2. Obras de edificación	28

CAPÍTULO SEGUNDO EXIGENCIAS TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN

I. Requisitos básicos de la edificación	31
1. Ideas generales	31
2. Relativos a la funcionalidad	32
A. Introducción	32
B. Utilización	33
C. Accesibilidad	33
D. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo previsto en su normativa específica	35
II. Relativos a la seguridad	36
III. Relativos a la habitabilidad	38
IV. «Lex artis» de la edificación	44
V. El Código Técnico de la Edificación	46

CAPÍTULO TERCERO

EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

I. Licencias urbanísticas	47
1. Ideas generales	47
2. Naturaleza jurídica	48
3. Procedimiento y resolución	49
4. Licencias condicionales	50
5. Sobre la procedencia de acreditar la titularidad en la solicitud de licencia	52
6. Transmisibilidad de las licencias	52
7. Caducidad de las licencias	53
8. Prórroga de las licencias	55
II. Autorizaciones administrativas concurrentes	56
III. La declaración de obra nueva	58
1. Ideas generales	58
2. Inscripción de obra nueva: requisitos	59
3. Necesaria adaptación del título de constitución de propiedad horizontal a la obra nueva inscrita	60
4. Obra declarada en construcción	61
A. Título y nota marginal de finalización de la obra	61
B. Negocios jurídicos sobre fincas en construcción	62
C. Técnico competente para expedir las certificaciones de ajuste de las obras al proyecto	63
D. Forma de documentación de la licencia	64
E. Acreditación de la constitución de las garantías	65
IV. Certificado final de obra	69
V. Licencia de primera ocupación	71
VI. Cédula de habitabilidad	74

TÍTULO SEGUNDO

LA RELACIÓN JURÍDICA DE OBRA
CONCEPTO, ELEMENTOS Y CLASES

CAPÍTULO PRIMERO

CONTRATO DE OBRA

I. Consideraciones generales	79
1. Concepto de contrato de obra	79
2. Concepto jurisprudencial	82
3. Su distinción del arrendamiento de servicios	83
4. Calificación e interpretación	86
II. Elementos del contrato de obra	89
1. Sujetos	89
2. La obra	92
A. Nociones generales	92

B. Clases de obras	93
3. Forma y prueba del contrato	94
III. Los contratos de obras en el sector público	96
1. Introducción	96
2. Régimen jurídico	96
3. Expediente de contratación: perfección del contrato	97
4. Formalización: libertad de pactos	97
5. Pliegos de cláusula administrativa: generales y particulares	98
6. Prescripciones técnicas	99
7. Capacidad y solvencia del empresario contratante	99
8. Mesa de contratación	99
9. Precio	99
10. Prerrogativas de la Administración	100
11. Objeto del contrato	100
12. Ejecución del contrato	100
13. Responsable del contrato	100
14. Garantías	101

CAPÍTULO SEGUNDO

CLASES DE CONTRATO DE OBRA

I. Simple contrato de ejecución	103
II. Contrato de obra con suministro de materiales	103
1. El artículo 1.588 del Código Civil	103
2. Su naturaleza jurídica	104
A. Como contrato de compraventa	105
B. Como contrato mixto	107
C. Como contrato cuya naturaleza depende del criterio o voluntad de las partes	108
D. Como contrato de arrendamiento	109
III. Por unidad de medida	110
IV. Ejecución de obras por administración: Concepto y naturaleza jurídica	110
V. Ejecución de obra a cambio de un porcentaje del volumen edificable	111

CAPÍTULO TERCERO

EL PRECIO EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Ideas generales	115
1. Precio cierto	116
2. Cláusula de retención del precio	118
3. Indeterminación contractual del precio	118
A. Doctrina jurisprudencial sobre la determinación del precio	120
4. El ajuste alzado y las cláusulas de revisión de precios	122
5. Sobre la procedencia de la cláusula «rebus sic stantibus»	125
6. La revisión de precios en las obras públicas	127

CAPÍTULO CUARTO
LOS SISTEMAS DE FIJACIÓN DEL PRECIO
EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Generalidades	129
II. El ajuste alzado y el pacto de revisión de precios	130
1. La revisión de precios en el sector público	132
III. Por piezas ejecutadas o unidad de obra	133
IV. Por unidad de medida	135
V. Contrato de obra por administración	136
1. Concepto	136
2. Naturaleza jurídica	137
3. Régimen legal	138
VI. Las certificaciones de obra	138
1. Concepto	138
2. Las certificaciones en las obras públicas	140
3. La demora de la Administración en el pago de certificaciones	142
4. Cesión de certificaciones de obra	144
A. Introducción	144
5. El embargo de las certificaciones de obra en el sector público	146

CAPÍTULO QUINTO
PAGO DEL PRECIO
EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Persona obligada al pago	149
1. El comitente	149
2. Comunidad de construcción	151
3. Edificios en régimen de propiedad horizontal	152
II. Tiempo de pago	155
III. Lugar de pago	157
IV. Facultad de retención a favor del ejecutor de una obra en cosa mueble	158
V. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción	159
1. Introducción	159
2. Régimen	161
3. Modificaciones a la Ley 57/1968	162
4. Sobre la procedencia de la vía ejecutiva por no inicio, o conclusión, de las obras de viviendas garantizadas	163

CAPÍTULO SEXTO
LA SUSTITUCIÓN EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Obra encargada en atención a las cualidades personales del contratista	165
II. Imposibilidad sobrevenida de terminar la obra	166
III. La subcontrata o subempresa	168
1. Consideraciones generales	168
2. El subcontratista en el Código Civil	169

3. La Ley 32/2006, de 15 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción	172
A. Su motivación	172
B. Su ámbito sectorial	172
C. Requisitos exigibles para intervenir en el proceso de subcontratación	173
D. Régimen de la subcontratación	174
E. Normas generales	174
F. Documentación de la subcontratación	175
4. En la Ley de Contratos del Sector Público	175
5. Cesión del contrato de obra	177
A. Ideas previas	177
B. En las obras públicas	179

TÍTULO TERCERO

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

CAPÍTULO PRIMERO

LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN

I. Concepto y enumeración de los agentes de la edificación	183
II. El promotor inmobiliario	185
1. Concepto	185
2. Obligaciones	187
III. El autopromotor individual	191
IV. Gestor de comunidades de propietarios	192
V. Gestor de cooperativas de viviendas	195
VI. El promotor en la cesión de solar a cambio de obra	196
VII. El proyectista	198
1. Concepto y régimen jurídico	198
2. Titulación académica y profesional habilitante	201
3. Obligaciones	202
4. Verificación de la idoneidad de la titulación habilitante del proyectista por la Administración urbanística	203
VIII. El constructor	205
1. Concepto	205
2. Titulación o capacitación profesional	206
3. Obligaciones	207
IX. Jefe de obra	211
X. Dirección facultativa	212
XI. El director de obra	213
1. Régimen jurídico	213
2. Dirección de obra	215
3. La alta dirección y vigilancia de la obra	216
4. Libro de órdenes y asistencias	218

5. Titulación académica y profesional habilitante	220
6. Obligaciones	220
7. Vicios de dirección	222
8. La dirección de obra en la doctrina legal	224
XII. El director de la ejecución de la obra	226
1. Concepto y régimen jurídico	226
2. Obligaciones	227
A. Titulación académica y profesional habilitante	227
B. Comprobación de los materiales y de las carencias posibles del proyecto	228
C. Libro de control de calidad	229
3. Replanteo	230
4. Otras obligaciones	230
XIII. Las entidades de control de calidad de la edificación	230
1. El control de calidad	231
2. Las entidades de control de calidad de la edificación	232
3. Organismos de control técnico (O.C.T.)	235
4. Laboratorios de control de calidad de la edificación	236
XIV. Los productos de la construcción y sus suministradores	238
1. Introducción	238
2. Productos de construcción	239
A. Concepto y generalidades	239
B. Recepción en obra de los productos de construcción	240
3. Suministradores de productos de construcción	242
A. Concepto y régimen jurídico	242
B. Obligaciones	243
XV. Los propietarios y los usuarios	246
1. Libro del edificio	249
A. Su contenido	250
B. Su entrega	251
2. Uso y conservación de los edificios	254
XVI. Inspección técnica de edificios (ITE)	256
XVII. Otros agentes de la edificación	258
1. Coordinador de seguridad y salud	258
A. Introducción	258
B. El coordinador de seguridad y salud en el proyecto	259
C. El coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución	260
D. Sobre el técnico competente para asumir la función de coordinador de seguridad y salud	261

CAPÍTULO SEGUNDO

ARQUITECTO. ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIEROS

I. La noción de arquitectura	263
II. Arquitecto	265
III. Arquitecto técnico	267
1. Ideas generales. Evolución	267

2. Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos	269
3. Concepto y alcance de la función profesional	272
4. Funciones	274
5. Doctrina legal	276
IV. Ingenieros	279

CAPÍTULO TERCERO
RELACIÓN ARQUITECTO-CLIENTE

I. Concepto y caracteres	283
1. Su naturaleza jurídica	284
2. Perfección del contrato y requisitos formales: «Hoja de Encargo»	287

CAPÍTULO CUARTO
EL PROYECTO

I. El proyecto	289
1. Introducción	289
2. Concepto	291
3. Contenido del proyecto	293
A. Introducción	293
B. Los planos	296
C. El pliego de condiciones	297
D. La Memoria	297
E. Estudio geotécnico	298
F. El presupuesto	298
G. Estudio de seguridad y salud	298
II. Clases de proyectos	299
1. Proyecto básico y proyecto de ejecución	299
2. Proyecto general y proyectos parciales	300
3. Proyectos arquitectónico y de configuración arquitectónica	302
4. Control del proyecto	304
5. Los conceptos de referencia en la praxis jurisprudencial	305
III. El proyecto en la licencia de obras	308
IV. La no necesidad del proyecto en las obras menores	309
V. Estudio geológico como previo a la confección del proyecto	310
1. Introducción	310
2. Informe geotécnico	312
3. Insuficiencia o inexactitud del informe geotécnico	314
4. Praxis judicial	315
VI. Adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno	316
VII. El visado de los proyectos	319
1. Concepto	319
2. Naturaleza y extensión	320

3. Visado urbanístico	321
VIII. Replanteo	322
IX. Defectos de proyección	326

CAPÍTULO QUINTO

MODIFICACIONES DEL PROYECTO. OBRAS ADICIONALES

I. Modificaciones del proyecto	331
1. En la Ley de Ordenación de la Edificación	331
2. En el contrato de obra pública	334
II. Innovaciones en el proyecto	334
1. Procedencia	334
2. El artículo 1.593 del Cc. Su alcance e interpretación	335
3. La autorización del dueño de la obra	337
4. Incremento de precio como consecuencia del aumento de obra	339
5. Sobre si las alteraciones del proyecto suponen novación objetiva	339
III. Doctrina jurisprudencial	340
IV. Obras adicionales	345
1. Consideraciones previas	345
2. Su concepto	346
3. Régimen jurídico	347
4. Fijación del precio	347
5. La modificación del contrato de obras públicas	348

CAPÍTULO SEXTO

HONORARIOS PROFESIONALES

DE LOS ARQUITECTOS

I. Ideas generales	351
II. Condiciones para el percibo de honorarios	354
1. Proyecto técnico viable. Doctrina jurisprudencial	354
2. Proyección y dirección de obra	357
3. Valoración de la obra a efectos de fijación de honorarios	358
4. Su prescripción. Doctrina jurisprudencial	359
III. Legitimación de los colegios de arquitectos para reclamar judicialmente los honorarios profesionales devengados por sus colegiados	361
1. Supuesto de representación	361
2. Doctrina jurisprudencial de dicha legitimación	364
3. La reclamación de honorarios por el propio interesado	365

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA ACCIÓN DIRECTA DE LOS TRABAJADORES

Y SUMINISTRADORES

I. Caracteres y fundamento	367
II. Su naturaleza jurídica	369
III. Excepción al principio de relatividad de los contratos	370

IV. Titulares de la acción directa	371
V. Requisitos	372
VI. Aspectos procesales	375
VII. Legitimación activa y pasiva en la acción directa	378
VIII. Situación concursal del contratista: su incidencia en la acción directa del art. 1.597 del CC ..	380

CAPÍTULO OCTAVO

LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN.

LA CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE OBRA

I. Plazos de iniciación y de terminación de la obra	383
II. Mora del constructor	387
III. La cláusula penal moratoria en el contrato de obra	388
1. Ideas generales	388
2. Su aplicación restringida	390
3. Improcedencia de la facultad moderadora del art. 1.154 del Cc	391
4. Su procedencia en el sector público	392
5. El contrato de obra con pena convencional en la jurisprudencia	394
A. Supuestos en que no procede la aplicación de la cláusula penal	394
B. Necesidad de que subsistan los mismos supuestos en base a los cuales se pactó ..	394
C. Procedencia por retraso en la realización de las obras	395

CAPÍTULO NOVENO

CLÁUSULA «A SATISFACCIÓN DEL DUEÑO DE LA OBRA»

I. Artículo 1.598 del Código Civil	397
1. Su sentido y alcance	397
2. Juicio pericial	400
3. La aprobación de la obra por un tercero	401
4. Sobre la procedencia de aplicar el art. 1.598 del CC a los edificios sometidos a la LOE ..	403

CAPÍTULO DÉCIMO

DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE OBRA

I. La resolución del contrato de empresa por desistimiento del dueño de la obra	405
1. Facultad del comitente. Análisis del artículo 1.594 del Código Civil por la doctrina científica	405
2. Desistimiento unilateral del comitente y resolución del contrato: sus diferencias ...	408
3. Obligación de indemnizar al contratista. Su alcance	410

CAPÍTULO UNDÉCIMO

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

I. Principio de riesgo y ventura	413
II. Pérdida o destrucción de la obra antes de la entrega: los artículos 1.589 y 1.590 del CC ..	415
1. Morosidad en recibir la obra	418

CAPÍTULO DUODÉCIMO
**LA ENTREGA, VERIFICACIÓN, APROBACIÓN
 Y RECEPCIÓN DE OBRA**

I. Entrega de la obra	421
1. Nociones generales	421
II. Verificación de la obra	423
1. Su naturaleza	423
2. A quién corresponde	425
3. Verificación cualitativa o cuantitativa, total o parcial	425
4. Efectos	426
III. Aprobación de la obra	426
1. Ideas generales	426
2. Clases de aprobación	428
A. Expresa o tácita	428
B. Total o parcial	429
IV. Recepción de la obra	429
1. Introducción	429
2. Concepto	430
3. Distinción entre entrega y recepción	431
4. Plazos de la recepción: expresa y tácita	431
5. Acta de recepción	432
6. Rechazo de la recepción	434
7. Recepción expresa y tácita	435
8. Recepción total y parcial	436
9. Recepción con o sin reservas	437
10. Recepción provisional y definitiva	438
11. Los efectos de la recepción de la obra	440
V. Liquidación del contrato de obra	442
1. Consideraciones generales	442
2. Concepto y transcendencia práctica	442
3. Liquidación del contrato de obra pública	444

CAPÍTULO DECIMOTERCERO
EJECUCIÓN DE LA OBRA Y CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO

I. Ejecución de la obra	447
1. Consideraciones generales	447
II. Ejecución del contrato de obra en el sector público	449
III. Cumplimiento defectuoso del contrato de obra	451
1. Consideraciones generales	451
IV. Resolución del contrato de obra	453
V. Excepción de cumplimiento defectuoso	456
VI. Excepción de contrato no cumplido adecuadamente	457

CAPÍTULO DECIMOCUARTO
CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

I.	Construcción en suelo ajeno	459
1.	Cuestiones generales	459
2.	Accesión invertida	460
A.	Caracteres	460
B.	Fundamento	461
C.	Requisitos	462
3.	La construcción extralimitada en la legislación catalana	467

CAPÍTULO DECIMOQUINTO
EL PRIVILEGIO INMOBILIARIO
DE LOS CRÉDITOS REFACCIONARIOS

I.	El crédito refaccionario. Concepto y naturaleza jurídica	469
II.	El crédito refaccionario en el Código Civil	473
III.	La anotación preventiva del crédito refaccionario	475
1.	El artículo 155 del Reglamento Hipotecario	475
2.	Documentos de concesión de subvenciones o créditos públicos de finalidad refaccionaria	476
3.	Refacción de edificios en propiedad horizontal	476
4.	Vigencia y caducidad de la anotación preventiva y crédito refaccionario	478

TÍTULO CUARTO
LA RESPONSABILIDAD CIVIL
DERIVADA DEL CONTRATO DE OBRA

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

I.	Introducción sobre la vigencia del art. 1.591 del Código civil	481
1.	Configuración legal de los daños indemnizables	485
II.	Protección de los terceros adquirentes	486
III.	Responsabilidad decenal: vicios o defectos que afectan a la seguridad estructural del edificio	490
1.	Consideraciones generales	490
2.	Sobre la aplicabilidad de la responsabilidad decenal a las obras de modificación o reforma de un edificio	495
3.	Fundamento de la responsabilidad decenal	496
4.	Cláusulas de exoneración de la responsabilidad	498
IV.	Responsabilidad trienal	502
V.	Responsabilidad anual: vicios o defectos de terminación o acabado de las obras ..	505
VI.	Responsabilidad individualizada de los intervinientes en la obra	506
VII.	Responsabilidad solidaria: su fundamento	508
1.	Consideraciones generales	508

2. La llamada en garantía: notificación de la demanda a otros agentes	512
3. Acción de repetición: su prescripción	514
4. Fundamento de esta responsabilidad solidaria	517
VIII. Responsabilidad del promotor	518
IX. Responsabilidad del promotor público	521
X. La responsabilidad del contratista por sus técnicos. Operarios y auxiliares en el Código civil	521
1. El artículo 1.596 del Código Civil	521
XI. Sobre la procedencia de aplicar al contratista los daños causados por los subcontratantes ..	523
XII. Responsabilidad del constructor en la Ley de la Ordenación de la Edificación	526
1. Por los daños causados por las personas que de él dependen	526
2. Por los daños causados por los subcontratistas	528
3. Por las deficiencias de los productos adquiridos o aceptados por él	529
4. Por los vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de obras	532
XIII. Causas excluyentes de responsabilidad	534
XIV. Plazos para ejercitar la acción por vicios o defectos de construcción	539
XV. Responsabilidad contractual	541
XVI. La pericia en las patologías edificatorias	544
1. Importancia del informe pericial	544
2. La actividad probatoria	546
3. Valoración de la pericial arquitectónica	548
XVII. Formas de reparación de los daños materiales	550
XVIII. Ejercicio de las acciones para la reparación o subsanación de los defectos constructivos: edificios en régimen de propiedad horizontal	552
XIX. Procedencia de la condena a los agentes de la construcción al pago del coste de las obras de reparación realizadas por los propietarios del edificio	556

CAPÍTULO SEGUNDO

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL DEL PROPIETARIO

I. Introducción	557
II. Los artículos 1.907, 1.908 y 1.909 del Código civil	559
III. Daños ocasionados a inmuebles contiguos por el derribo de una construcción	561
IV. La responsabilidad por hecho de otro: el artículo 1.903, párrafo 4 del Código Civil	562
V. Plazo de prescripción de la responsabilidad extracontractual	565

CAPÍTULO TERCERO

GARANTÍA POR DAÑOS MATERIALES

I. Régimen jurídico	567
1. Acreditación de la constitución de las garantías: efectos registrales	570
2. La escrituración e inscripción de la escritura de declaración de obra nueva en la vigente Ley de Suelo	573
II. Plazo de prescripción de la responsabilidad extracontractual	575
III. Liberación a la administración del cumplimiento de las garantías obligatorias	575

IV. Exenciones al seguro obligatorio: del autopromotor individual y de las obras de rehabilitación de edificios	576
1. Autopromotor individual	576
A. Introducción	576
B. Requisitos para la exención del seguro obligatorio	577
2. Transmisión inter-vivos de vivienda autopromovida	579
3. Obras de rehabilitación	580
V. El contrato de seguro en la construcción: sus características	581
VI. Seguro anual del constructor	584
VII. Seguro trienal del promotor	586
VIII. La edificación asegurada	587
IX. Seguro decenal del promotor	589
X. Los seguros de responsabilidad civil	590
XI. Daños excluidos	591

TÍTULO QUINTO
DERECHO DE REVERSIÓN
EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

CAPÍTULO ÚNICO
EL DERECHO DE REVERSIÓN
EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

I. Introducción	597
II. Concepto y configuración legal	598
III. Legitimación	600
IV. Supuestos de reversión	600
V. Excepciones	601
VI. Plazos para el ejercicio	602
VII. Necesidad de inscribir el derecho de reversión como requisito de oponibilidad a terceros adquirentes	603
VIII. Efectos de la reversión: el pago de su precio	604