

DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y USO DE LA VIVIENDA

(SUELO, CONSTRUCCIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL,
ARRENDAMIENTOS URBANOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD)

Carlos de Lara Vences



DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y USO DE LA VIVIENDA

**(Suelo, Construcción, Propiedad Horizontal,
Arrendamientos Urbanos y Registro de la Propiedad)**

Carlos de Lara Vences

Doctor en Derecho

Abogado

Profesor de Derecho Civil de la UBU

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.: 978-84-1194-826-5
Depósito legal: C 314-2025

AGRADECIMIENTOS

Mi más sincero y profundo agradecimiento a mi maestro, el Profesor Dr. Caballero Lozano, por las facilidades y sus exigencias en la redacción de esta obra, y, por supuesto, por la generosidad y paciencia que siempre ha demostrado conmigo.

Quiero agradecer el apoyo desinteresado de mi amigo, el Profesor Dr. Fernando García-Moreno Rodríguez.

Y, por supuesto, a mis hijos, Daniel y Silvia; a mis héroes y padres, Julio y Menchu; a la Profesora Dra. 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.

SUMARIO

ABREVIATURAS

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

SECCIÓN PRIMERA EL SUELO

CAPÍTULO I RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

1. Propiedad del suelo	27
1.1. Régimen en el Código Civil	27
1.2. Régimen urbanístico del suelo	28
1.2.1. Contenido general de la propiedad del suelo	28
1.2.2. Contenido particular de la propiedad del suelo	31
1.2.2.1. Suelo no urbanizable	31
1.2.2.2. Suelo urbanizable	33
1.2.2.3. Suelo urbano	34
2. Compraventa del terreno	36
2.1. Compraventa por unidad de medida	37
2.2. Compraventa por precio alzado	38
2.3. Compraventa mixta	39
2.4. Prescripción	39
3. Accesión	39
3.1. Concepto	39
3.2. Clases de accesión	40
3.2.1. Accesión industrial inmobiliaria	40
3.2.1.1. Trabajo en suelo propio con materiales ajenos	40
3.2.1.2. Trabajo en suelo ajeno con materiales propios	40
3.2.1.3. Trabajo en suelo ajeno con materiales ajenos	41
3.2.2. Accesión natural	41
3.2.2.1. Aluvión	42
3.2.2.2. Avulsión	42

SUMARIO

3.2.2.3. Mutación de cauces	42
3.2.2.4. Acumulación de árboles	43
3.2.2.5. Lagunas	43
3.2.3. Accesión invertida	43
4. Permuta de solar por edificación futura	45
4.1. Concepto	45
4.2. Partes contratantes	46
4.3. Objeto	47
4.4. Contenido	47
4.4.1. Obligaciones del cedente	47
4.4.1.1. Entregar el solar y transmitir la propiedad del suelo	47
4.4.1.2. Obligación de respetar el precio pactado o fórmula elegida para su pago	48
4.4.1.3. Saneamiento por evicción	48
4.4.1.4. Saneamiento por vicios ocultos	49
4.4.2. Obligación del cesionario	49
4.5. Consumación	50
4.6. Incumplimiento	50
5. Declaración de obra nueva	51
5.1. Consideraciones generales	51
5.2. Licencias	52
5.3. Clasificación	54
5.3.1. Declaración de obra nueva en construcción	54
5.3.2. Declaración de obra nueva terminada	56
5.3.3. Declaración de obra nueva antigua	57
5.4. Certificado técnico	58
5.5. Calificación registral	59
6. El derecho de superficie	60
6.1. Régimen jurídico	60
6.2. Concepto	60
6.3. Sujetos	61
6.3.1. Propietario del terreno	61
6.3.2. Superficiario	61
6.4. Objeto	61
6.5. Contenido	62
6.5.1. Facultades del superficiario	62
6.5.2. Obligaciones del superficiario	62
6.5.3. Derechos del propietario del suelo	62
6.6. Constitución	62
6.7. Duración	63
6.8. Extinción	63
6.8.1. Causas	63
6.8.2. Efectos	63

SUMARIO

7. El derecho de vuelo y subedificación	64
7.1. Régimen jurídico	64
7.2. Concepto	64
7.3. Regulación en la Ley de Propiedad Horizontal.	65

SECCIÓN SEGUNDA EL CONTRATO DE OBRA

CAPÍTULO II EL CONTRATO DE OBRA EN EL CÓDIGO CIVIL

1. Regulación legal	69
2. Concepto	69
3. Elementos del contrato de obra	71
3.1. Elementos subjetivos.	71
3.1.1. Comitente	71
3.1.2. Contratista	72
3.1.3. Arquitecto.	72
3.1.4. Auxiliares	72
3.2. Elementos objetivos	73
3.2.1. Obra	73
3.2.2. Precio	76
3.2.2.1. Contrato por precio alzado	81
3.2.2.2. Contrato por unidad de piezas o medida	85
3.2.2.3. Contrato por administración.	86
3.2.2.4. Contrato de cesión de solar por obra	87
3.2.3. Elemento formal	88
3.2.4. Plazo.	89
3.3. Contenido del contrato	91
3.3.1. Obligaciones del contratista	91
3.3.2. Obligaciones del comitente.	91
3.3.2.1. Pago del precio	91
3.3.2.2. Recepción de la obra	92
3.4. Formas anormales de terminación del contrato	93
3.4.1. El desistimiento	93
3.4.2. Muerte del contratista.	95
3.4.3. Imposibilidad de terminación por parte del contratista	95
3.4.4. Resolución contractual	95
3.5. Riesgo en el contrato de obra.	96
3.5.1. Suministro de material por el contratista	96
3.5.2. Suministro del material por el comitente	97

SUMARIO

3.6. Incumplimiento del contratista	97
3.6.1. Impago a los trabajadores, subcontratados y suministradores de materiales	97
3.6.2. Responsabilidad por hecho ajeno.	98
3.6.3. Cumplimiento tardío	98
3.6.4. Cumplimiento defectuoso.	98
3.6.4.1. Acción de cumplimiento.	99
3.6.4.2. Acción de resolución contractual.	99
3.6.4.3. Excepciones por cumplimiento defectuoso	100
3.7. Crédito refaccionario	102

CAPÍTULO III

LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Consideraciones generales	105
2. Ámbito objetivo.	107
3. Proceso de edificación	108
3.1. Preparación de la edificación: el proyecto	108
3.2. Licencias y autorizaciones administrativas	113
3.3. Ejecución.	114
3.3.1. Acta de comienzo o comprobación del replanteo	114
3.3.2. Documentación de la ejecución	114
3.3.2.1. Libro de órdenes y asistencias	114
3.3.2.2. Plan de seguridad y salud en el trabajo	115
3.3.2.3. Libro de incidencias en materia de seguridad y salud laboral	116
3.3.2.4. Modificaciones del proyecto.	116
3.3.2.5. Libro de subcontratación	117
3.3. Finalización	118
3.3.1. Recepción de la obra	118
3.3.2. Certificado fin de obra.	120
3.3.3. Libro del edificio	120
4. Agentes de la edificación	121
4.1. El promotor	122
4.2. El proyectista.	123
4.3. El constructor	127
4.4. El director de obra.	129
4.5. El director de la ejecución de la obra	131
4.6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación	133
4.7. Los suministradores de productos	134
4.8. Los propietarios y los usuarios.	134
5. Responsabilidad civil de los agentes de la edificación.	135
5.1. Responsabilidad de cada agente de la edificación	135
5.1.1. Promotor.	136
5.1.2. Constructor	138

SUMARIO

5.1.3. Proyectista	140
5.1.4. Director de obra	141
5.1.5. Director de la ejecución de la obra	141
5.1.6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación	142
5.1.7. Los suministradores de productos	142
5.1.8. Propietarios y usuarios	143
5.2. Plazos de garantía y prescripción	145
5.2.1. Plazos de garantía	145
5.2.1.1. Daños estructurales	146
5.2.1.2. Daños de habitabilidad	147
5.2.1.3. Defectos de acabado	147
5.2.2. Plazos de prescripción	148
5.2.2.1. Acción de responsabilidad de los agentes constructivos	148
5.2.2.2. Acción de repetición	149
5.2.2.3. Acción por responsabilidad contractual	150
5.2.2.4. Acción por vicios ocultos	150
6. Garantías	150
6.1. Seguro	150
6.1.1. Seguro de daños	151
6.1.2. Seguro de caución	152
6.1.3. Características comunes	152
6.1.3.1. Mantenimiento del contrato	152
6.1.3.2. Importe mínimo del capital asegurado	152
6.1.3.3. Opciones de pago por el asegurador	153
6.1.3.4. Exclusiones	153
6.2. Responsabilidad personal	153
6.3. Garantías registrales	154
6.3.1. Obra nueva	154
6.3.2. Registro Mercantil	154

SECCIÓN TERCERA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO IV INTRODUCCIÓN A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal	157
2. Evolución histórico-legislativa de la propiedad horizontal en España	165
2.1. Edad media	165
2.2. Proyecto de Código Civil de 1851	165
2.3. Ley Hipotecaria de 1861	165
2.4. Código Civil	166

SUMARIO

2.5. Reforma de la Ley Hipotecaria mediante Real Decreto de 18 de diciembre de 1909	166
2.6. Reglamento Hipotecario de 1915	167
2.7. Ley de 26 de octubre de 1939.	167
2.8. Reforma de la Ley Hipotecaria de 1944.	168
2.9. Ley Hipotecaria de 1946.	168
2.10. Reglamento hipotecario de 1947	169
2.11. Reforma del Reglamento Hipotecario de 1959.	169
2.12. Ley de Propiedad Horizontal de 1960.	170
2.13. Reformas más relevantes de la Ley de Propiedad Horizontal	171
2.13.1. Ley de 6 de abril de 1999, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal	171
2.13.2. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	171
2.13.3. Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.	171
2.13.4. Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo.	172
2.13.5. Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.	172
2.13.6. Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia	172
2.14. Examen evolutivo de aspectos concretos de la propiedad horizontal relacionados con el Registro de la Propiedad	172
2.14.1. Regulación de elementos comunes y privativos.	172
2.14.2. Elementos procomunales	173
2.14.3. Título constitutivo y estatutos	173
2.14.4. Extinción del régimen de la propiedad horizontal	173
2.14.5. Derecho de vuelo y subedificación	174
2.14.6. Diligenciado del libro de actas.	174
3. Aspectos generales de la propiedad horizontal en España	175
3.1. Regulación básica de la propiedad horizontal	175
3.2. Datos de la propiedad horizontal en España	176

CAPÍTULO V

CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Concepto de propiedad horizontal	181
2. Ámbito subjetivo de la ley de propiedad horizontal	183
2.1. Comunidades con título constitutivo	183
2.2. Comunidades sin título constitutivo.	184

SUMARIO

2.3. Complejos inmobiliarios privados	184
2.3.1 Régimen jurídico	184
2.3.2. Formas de constitución.	185
2.4. Subcomunidades	187
2.4.1. Concepto	188
2.4.2. Características.	188
2.5. Entidades urbanísticas de conservación	189
3. Clasificación de los elementos de la propiedad horizontal	189
3.1. Elementos privativos	189
3.2. Elementos comunes	191
4. Título constitutivo	194
4.1. Concepto	194
4.2. Cuotas de Participación	196
4.2.1. Concepto	196
4.2.2. Determinación	196
4.3. Estatutos Comunitarios	198
5. Normas de régimen interior	200
6. Extinción de la propiedad horizontal	201
6.1. Destrucción del edificio.	201
6.2. Consolidación	202
6.3. Conversión en copropiedad ordinaria	202

CAPÍTULO VI

ÓRGANOS DE GOBIERNO

1. Consideraciones generales	205
2. Duración	207
3. Junta de propietarios	208
3.1. Consideraciones Generales.	208
3.2. Competencias	209
3.2.1. Nombramiento y remoción de órganos comunitarios	209
3.2.2. Gastos e ingresos ordinarios.	209
3.2.3. Presupuesto y ejecución de obras	211
3.2.4. Medidas urgentes adoptadas por el administrador	212
3.2.5. Estatutos y normas de régimen interior	212
3.2.6. Interés general y servicio común	213
3.2.7. Otras competencias.	214
3.3. Convocatoria	215
3.3.1. Cuestiones generales.	215
3.3.2. Clasificación	216
3.3.2.1. Ordinaria	216
3.3.2.2. Extraordinaria	217
3.3.2.3. Universal	218

SUMARIO

3.4. Celebración	218
3.5. Acuerdos	222
3.5.1. Mayorías	222
3.5.2. Voto presunto	222
3.5.3. Abstención	223
3.5.4. Ejecutividad	223
3.6. Actas	224
3.6.1. Libro de actas	224
3.6.2. Contenido	226
3.6.3. Subsanción	227
3.6.4. Notificación	228
3.6.5. Eficacia	228
3.7. Impugnación de acuerdos	229
3.7.1. Consideraciones generales	229
3.7.2. Motivos	229
3.7.3. Plazo	230
3.7.4. Legitimación	231
3.7.4.1. Salvar el voto	231
3.7.4.2. Voto en contra	232
3.7.4.3. Ausentes	232
3.7.4.4. Indebidamente privados de derecho de voto	233
3.7.5. Requisito de procedibilidad	233
3.7.6. Ejecutividad	235
4. Presidente	236
4.1. Nombramiento	236
4.1.1. Presidente propietario	236
4.1.2. Sistema de elección	237
4.1.3. Obligatoriedad del cargo	238
4.2. Funciones	238
5. Secretario	240
6. Administrador	241

CAPÍTULO VII

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Regulación legal	247
2. Respeto de los elementos comunes	248
3. Conservación de los elementos privativos	248
4. Diligencia en el uso del inmueble y en relación con el resto de los condueños	250
5. Acción de cesación	251
6. Consentir en el elemento privativo reparaciones y servidumbres	256
7. Consentir la entrada en los elementos privativos	257

SUMARIO

8. Comunicación de domicilio en España	258
8.1. Notificación Subsidiaria	258
8.2. Notificación presunta	259
9. Obligación de contribuir a los gastos generados para el mantenimiento del edificio	260
9.1. Deudor	260
9.1.1. Copropiedad	260
9.1.2. Usufructo	261
9.1.3. Arrendamiento	261
9.1.4. Régimen económico matrimonial	261
9.1.5. Crisis matrimonial	262
9.1.6. Herederos	262
9.1.7. Legatario	263
9.1.8. Titular registral no propietario	263
9.1.9. Delimitación temporal del deudor	263
9.2. Objeto	264
9.3. Criterio de distribución del gasto	265
9.4. Vencimiento de la deuda	265
9.5. Garantías del cobro de la deuda	266
9.5.1. Responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad	267
9.5.2. Afección real	268
9.5.3. Crédito preferente	269
9.5.4. Certificación sobre el estado de la deuda	270
9.6. Consecuencias del incumplimiento	270
9.6.1. Privación del derecho de voto	271
9.6.2. Requisito de procedibilidad para impugnación de acuerdos	272
9.6.3. Pago o consignación para admisión de recursos	272
9.6.4. Responsabilidad subsidiaria del deudor	273
9.6.5. Medidas disuasorias de carácter convencional	273
9.7. Prescripción de la deuda comunitaria	274
10. Fondo de reserva	275

CAPÍTULO VIII

CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL EDIFICIO

1. Conservación: gastos de origen obligatorios	277
1.1. Aspectos subjetivos	277
1.2. Aspectos objetivos	279
1.2.1. Reglas generales de contribución	284
1.2.2. Regla especial de contribución respecto de accesibilidad universal	287
2. Mejoras: los gastos de origen voluntario	289
2.1. Conceptos generales	290
2.1.1. Mensualidades ordinarias de gastos comunes	290

SUMARIO

2.1.2. Disidente	291
2.1.3. Doble mayoría	291
2.1.4. Límite de disidencia	292
2.2. Clasificación de gastos voluntarios	292
2.2.1. Regla general. Acuerdos unánimes y mayoritarios	292
2.2.2. Reglas especiales	293
2.2.2.1. Telecomunicación, energías renovables y suministros energéticos colectivos	293
2.2.2.2. Accesibilidad universal	297
2.2.2.3. Eficiencia energética y energía renovable	301
2.2.2.4. Servicios de interés general, arrendamientos de elementos comunes, eficiencia energética o hídrica.	302
2.2.2.5. Instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble	307
2.2.2.6. Punto de recarga de uso privado para vehículos eléctricos. . .	313
2.2.2.7. Apartamentos turísticos	315

SECCIÓN CUARTA ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPÍTULO IX CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Consideraciones generales	323
1.1. Regulación legal.	323
1.2. Concepto arrendamiento fincas urbanas	325
1.3. Clases de arrendamientos de fincas urbanas.	325
1.3.1. Arrendamiento de vivienda	325
1.3.2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.	326
1.4. Régimen jurídico aplicable	327
1.4.1. Régimen aplicable a todos los arrendamientos urbanos	327
1.4.2. Arrendamientos de vivienda	328
1.4.2.1. En general	328
1.4.2.2. En particular, los arrendamientos suntuarios.	328
1.4.3. Arrendamientos uso distinto del de vivienda	329
1.4.4. Arrendamientos excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos . .	329
2. Arrendamiento de vivienda.	329
2.1. Régimen jurídico	329
2.2. Elementos del contrato.	330
2.2.1. Elementos personales	330
2.2.1.1. Arrendador	330
2.2.1.2. Arrendatario	331

SUMARIO

2.2.2. Elementos objetivos	331
2.2.2.1. El inmueble	331
2.2.2.2. Renta	332
2.2.3. Forma	338
2.2.4. Elemento temporal	339
2.2.4.1. Plazo	339
2.2.4.2. Duración	339
2.2.4.3. Prórroga	340
2.2.4.4. Tácita reconducción	342
2.3. Vicisitudes del contrato	342
2.3.1. Cesión del contrato y subarriendo de la finca	342
2.3.2. Extinción del contrato	343
2.3.2.1. Desistimiento del arrendatario: regla general	343
2.3.2.2. Desistimiento del arrendatario sin consentimiento del cónyuge o conviviente	343
2.3.2.3. Extinción del derecho del arrendador	344
2.3.2.4. Enajenación de la vivienda arrendada	345
2.3.2.5. Crisis matrimonial de la parte arrendataria	348
2.3.2.6. Muerte del arrendatario	348
2.4. Derechos y obligaciones de las partes	350
2.4.1. Obligación de prestar fianza	350
2.4.2. Obras de conservación	351
2.4.3. Obras de mejora	352
2.4.4. Obras que realice el arrendatario	353
2.5. Arrendatario persona con discapacidad o mayor de setenta años	353
2.6. Suspensión del contrato o desistimiento	354
2.7. Resolución del contrato	354
2.8. Extinción del contrato	355

SECCIÓN QUINTA REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO X REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. El Derecho Registral Inmobiliario	359
2. Fuentes	363
2.1. Antecedentes históricos	363
2.2. Legislación vigente	369
3. El Registro de la Propiedad: concepto, y fundamento	372
4. La organización del registro	375
4.1. Consideraciones generales	375

SUMARIO

4.2. Competencia	375
4.3. Libros.	376
4.3.1. Formación y conservación de los libros del Registro	376
4.3.2. Enumeración de los libros del Registro	377
4.3.2.1. Libros principales	377
4.3.2.2. Libros auxiliares	379
4.3.3. Llevanza de los libros del Registro	380
4.4. Asientos.	380
4.4.1. Asiento de presentación	381
4.4.2. Asiento de inscripción.	382
4.4.3. Anotación preventiva	385
4.4.3.1. Anotación preventiva de demanda. Artículo 42.1.º LH	387
4.4.3.2. Anotación preventiva de embargo. Artículo 42.2.º LH.	388
4.4.3.3. Anotación preventiva por sentencia ejecutoria. Artículo 42.3.º LH.	388
4.4.3.4. Anotación preventiva de secuestro o prohibición de enajenación de bienes inmuebles». Artículo 42.4.º LH	389
4.4.3.5. Anotación preventiva de demanda por la que se pretenda resoluciones judiciales de declaración de ausencia o fallecimiento, que afecten a la libre disposición de los bienes o sentencias y resoluciones judiciales dictadas en los procesos relacionados en el artículo 755 LEC. Artículo 42.5º LH	390
4.4.3.6. Anotación preventiva de derecho hereditario en abstracto. Artículo 42.6.º LH	390
4.4.3.7. Anotación preventiva de legados. Artículo 42.7.º LH.	390
4.4.3.8. Anotación preventiva de créditos refaccionario. Artículo 42.8.º LH	391
4.4.3.9. Anotación preventiva por imposibilidad de inscripción. Artículo 42.9.º LH	392
4.4.3.10. Anotación preventiva a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra. Artículo 45 LH	392
4.4.4. Cancelación.	392
4.4.5. Notas marginales.	393
4.4.6. Menciones	394

CAPÍTULO XI PROCEDIMIENTO REGISTRAL

1. Finca y folio real	397
2. Objeto de inscripción	399
3. Principios registrales.	403
3.1. Principio de publicidad	403
3.1.1. Publicidad formal	403
3.1.2. Publicidad material	403

SUMARIO

3.2. Principio de fe pública	403
3.3. Principio de legitimación	404
3.4. Principio de prioridad	404
3.5. Principio de tracto sucesivo	405
3.6. Principio de especialidad	406
3.7. Principio de legalidad	406
3.8. Principio de inoponibilidad	406
3.9. Principio de rogación	407
4. Procedimiento registral	408
4.1. Naturaleza jurídica	408
4.2. Fases	409
4.2.1. Aportación del título	409
4.2.2. Solicitud de inscripción	411
4.2.3. Presentación en el libro diario	412
4.2.4. Actuaciones privadas posteriores a la presentación	413
4.2.4.1. Retirada	413
4.2.4.2. Desistimiento	414
4.2.5. La calificación registral	414
4.2.5.1. Concepto	414
4.2.5.2. Plazos	415
4.2.5.3. Resolución	417
4.2.5.4. Recursos	419
4.2.6. Práctica de la inscripción	423
4.2.6.1. Inscripción de la finca	424
4.2.6.2. Inscripción de derechos reales	424

BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía	427
------------------------	-----

SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

Sentencias y resoluciones	447
-------------------------------------	-----

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.

ABREVIATURAS

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.

B) Otras

ATS	Auto del Tribunal Supremo
BOE	Boletín Oficial del Estado
DGRN/	Dirección General de los Registros y del Notariado/
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
Pág.	Página
Págs.	Páginas
RDGRN/	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado/
RDGSJFP	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

SECCIÓN PRIMERA

El suelo

CAPÍTULO I

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

1. Propiedad del suelo

1.1. Régimen en el Código Civil

Dispone el artículo 348 CC que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Este precepto consagra el principio de libertad de fundo, en virtud del cual, se presume que toda propiedad está libre de cargas y limitaciones, salvo que de forma expresa se pruebe lo contrario. Se trata de una presunción *iuris tantum*.

Debe delimitarse el concepto suelo, que no solo abarca el plano superficial del mismo, sino que se extiende de forma vertical recordando el concepto romano de la propiedad: hasta el cielo y el infierno¹. Ello aparece consagrado en el artículo 350 CC que señala que el propietario del suelo lo es también de lo que está debajo de él, refiriendo expresamente a obras y excavaciones bajo su superficie. En el ámbito de la edificación, permite la construcción de plazas de aparcamiento y trasteros en las plantas sótano de los edificios.

No obstante, esta posibilidad no es ilimitada, sino más bien al contrario, dada la imposible existencia de derechos absolutos que se ven convertidos en obligaciones cuando colisionan con otros derechos. El citado artículo 350 CC establece límites a la propiedad privada:

- a) Derivados de relaciones jurídico-privadas: servidumbres.
- b) Derivados de relaciones jurídico-públicas: leyes sobre minas y aguas y los reglamentos de policía. Estos límites son consecuencia de la transcendencia pública de los bienes objeto de las anteriores normas legales.

¹ *Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*. Atribuido a ACCURSIO (1182-1263), glosador de la Escuela de Bolonia. ACCURSIO, F., *Gran Glosa*.

Pero el propietario de la superficie no será sólo propietario del suelo, sino también del vuelo. Aunque el artículo 350 CC no se refiere expresamente al vuelo, lo cierto es que debe entenderse incluido el mismo, como así lo entiende la generalidad de la doctrina². En el mismo sentido, el artículo 12.2 TRLSRU y la STS de 23 de junio de 1998³.

1.2. Régimen urbanístico del suelo

1.2.1. Contenido general de la propiedad del suelo

El artículo 11.1 TRLSRU determina que el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario, lo que implica que el mismo es el que resulte de la regulación que en cada momento realice el ordenamiento jurídico⁴. En este sentido, debe tenerse en cuenta lo señalado por el artículo 11.2 TRLSRU, en el sentido de que hay que distinguir entre la propiedad del suelo y la posibilidad edificatoria. Señala este precepto que la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de

2 Considera LARROSA AMANTE que, «resulta evidente que toda construcción, por su propia naturaleza, supone una elevación sobre el terreno y por ello la ocupación de dicho espacio aéreo, e igualmente que no sería aceptable la construcción en terreno propio, pero ocupando el vuelo de una finca ajena, pues este acto supondría una lesión del derecho de propiedad». LARROSA AMANTE, M.A., «Comentario Artículo 350. Real Decreto, de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil», en *Artículo Monográfico Sepín*, junio 2009, SP/DOCT/10851.

3 Artículo 12.2 TRLSRU: «Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público».

STS 607/1998, 23 de junio de 1998, ECLI:ES:TS:1998:4206. «Al estudiar el derecho de propiedad se ha reconocido, desde siempre, que su extensión —en caso de inmueble— no se limita al suelo propiamente dicho, sino que alcanza al vuelo —lo que está encima— y al subsuelo —lo que está debajo— siendo muy conocida, aunque no es aplicable absolutamente hoy en día (el poder del propietario, según la concepción actual, se extiende hasta donde llegue su interés) aquel aforismo procedente de la doctrina romanista medieval de que el poder del propietario se extiende *usque ad sidera et usque ad inferos*. El derecho sobre el vuelo puede entenderse como una parte del derecho de propiedad, como hace la sentencia de 9 de julio de 1988 (la sentencia de 11 de noviembre de 1919 dijo que del artículo 350 se deduce que el propietario del suelo lo es también del vuelo) o como un derecho real que recae en cosa ajena, como hace la de 24 de diciembre de 1991. En todo caso, el derecho de propiedad se extiende al vuelo y si éste está desgajado del anterior, el vuelo queda configurado como derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, como dice la citada sentencia de 9 de julio de 1988».

4 Véase sobre el particular, pese a ser un trabajo de hace ya bastantes años, dado que no ha perdido apenas actualidad, el trabajo de CHINCHILLA PEINADO, J. A., «Régimen urbanístico de la propiedad del suelo», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 152, 1997, págs. 11 y ss.

las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 11.3 TRLSRU, todos los actos de edificación estarán sujetos a autorización administrativa. No obstante, dichas autorizaciones serán regladas y no sujetas a actos discrecionales de la administración, ya que, en caso de denegación, ésta deberá ser motivada. Por lo tanto, son susceptibles de impugnación en caso de disconformidad. Cuando las facultades o derechos urbanísticos pretendidos contravengan la ordenación territorial o urbanística no podrán ser adquiridos por silencio administrativo, por lo que no puede alegarse inactividad resolutoria de la administración para contravenir estas normas contrarias a derecho. Como regla general, las resoluciones en materia urbanística deben ser expresas y el silencio administrativo será negativo⁵.

Sin perjuicio de lo ya señalado respecto del derecho de vuelo y posibilidad edificatoria sobre rasante, el artículo 12.1 TRLSRU dispone que el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo, conforme al:

- a) Estado del suelo
- b) Clasificación del suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.
- c) Características objetivas
- d) Destino que tenga en cada momento.
- e) La legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

La propiedad del suelo confiere también su facultad de disposición, con el límite al respeto el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas⁶.

5 En relación con el silencio administrativo dentro del ámbito urbanístico, me remito al reciente trabajo de CASTELAO SIMÓN, J., «A vueltas con el silencio administrativo en urbanismo», en *Derecho Urbanístico en España: situación actual y perspectivas de futuro. Estudios en Homenaje a Julio Castelao Rodríguez*, El Consultor de los Ayuntamientos, Madrid, 2024, págs. 393 y ss.

6 Artículo 26.2. TRLSRU: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

La propiedad del suelo contiene también, una serie de deberes descritos en el artículo 15 TRLSRU⁷:

- a) Deber de uso, compatible con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Deber de conservación: condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato, etc., con el límite de la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. En caso de superación del límite, el exceso es satisfecho por la Administración que ordene las obras que lo rebasen⁸.
- c) Deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene con el límite del deber legal de conservación, lo que constituye el límite de las obras que deben ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, estableciendo un plazo para su ejecución⁹. El acto administrativo firme que así lo acuerde, constituirá una afección real inmediata sobre el inmueble a fin de constituir una garantía real para asegurar el cumplimiento de la obligación. Se hará constar dicha afección real en el Registro de la Propiedad mediante norma marginal.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles».

- 7 Resulta de obligada recomendación el trabajo de DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L., «Propiedad y urbanismo», en *Hacia un nuevo urbanismo: curso sobre ordenación del espacio y régimen del suelo*, Fundación de Estudios Inmobiliarios, Madrid, 2005, págs. 231 y ss.
- 8 Véase sobre el particular GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F., «El límite del deber de conservación: El difícil equilibrio entre la conservación de los edificios, construcciones e instalaciones y la ruina económica», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 347, 2021, págs. 19 y ss.
- 9 La imposición que la Administración competente puede ejercitar en cualquier momento para que los propietarios afronten las obras precisas relacionadas con su deber de conservación, se denomina orden de ejecución, pudiendo observar múltiples y variados ejemplos de la misma, así como la evolución que ha seguido hasta nuestros días en el trabajo de GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F., y VILLANUEVA LÓPEZ, A., «Las órdenes de ejecución hoy: de su tradicional apego al deber de conservación a su desarraigo presente y consiguiente desnaturalización. Una visión de conjunto a la luz de su vigente regulación», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 320, 2018, págs. 19 y ss.

En caso de incumplimiento se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos¹⁰, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75 % del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

1.2.2. Contenido particular de la propiedad del suelo

Su contenido difiere en virtud de su clasificación. Se puede clasificar el suelo en: no urbano, urbanizable y urbano.

1.2.2.1. Suelo no urbanizable

Se define como no urbanizable el suelo que no ha sido objeto de transformación urbanística y que el ordenamiento jurídico vigente no permite que se convierta en urbanizable¹¹. Su fundamento se encuentra en la especial protección que requieren por su especial valor paisajístico, histórico, arqueológico, ambiental, cultural, científico, agrícola, forestal, ganadero o sus recursos naturales, o por su relación con el dominio público¹².

Sus facultades son:

- a) Usar, disfrutar y disponer del suelo de conformidad con su naturaleza.
- b) Dedicarlo al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

En el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protec-

10 Sobre el particular me remito por entero a CHINCHILLA PEINADO, J. A., «La ejecución subsidiaria en materia de urbanismo», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 164, 1998, págs. 29 y ss.

11 Un clásico que no puede dejar de consultarse si se quiere saber más sobre el suelo no urbanizable es el libro de PAREJA I LOZANO, C., *Régimen del suelo no urbanizable*, Marcial Pons, Madrid, 1990.

12 Con la finalidad de saber todas las particularidades del suelo no urbanizable, tanto en su condición de suelo no urbanizable común, como de suelo no urbanizable de especial protección, así como los usos permitidos, compatibles y prohibidos con las diversas categorizaciones de este último, me remito por entero al exhaustivo trabajo de GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F., «Régimen jurídico del suelo rústico de Castilla y León», en *Nuevo Derecho Urbanístico de Castilla y León*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2017, págs. 391 y ss., ya que pese a centrarse en el análisis de dicho suelo en la Comunidad Autónoma castellanoleonés, lo contemplado en él resulta aplicable, *mutatis mutandis*, al suelo no urbanizable del resto de Comunidades Autónomas.

ción o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística, las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Su uso de disfrutará con sujeción a la legislación del patrimonio cultural y patrimonio natural:

- a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- b) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Dispone el artículo 13.1.II del TRLSRU que la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Deberes de los propietarios del suelo:

I. Generales

- a) Deber de conservación para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
- b) Prevenir la contaminación del suelo, el agua, el aire u otros bienes; reparación si se ha producido.

II. En el supuesto del suelo en situación rural no sometido al régimen de una actuación de urbanización, además de lo anterior:

- a) Ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios.
- b) No realizar reparcelaciones urbanísticas.

DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y USO DE LA VIVIENDA

Esta obra tiene como objetivo el estudio integral de la vivienda, abordando desde el suelo en que se asienta, el proceso constructivo, las reformas, hasta su uso y disfrute, ya sea como arrendatarios o propietarios en régimen de propiedad horizontal. En definitiva, se analiza el régimen jurídico del suelo, el contrato de obra, la propiedad horizontal, los arrendamientos urbanos y el Registro de la Propiedad, con el propósito de ofrecer una visión completa del régimen jurídico privado de la vivienda en nuestro ordenamiento jurídico.

El libro está dirigido a la comunidad universitaria, abogados, administradores de fincas, y demás profesionales del sector inmobiliario, así como a arquitectos, arquitectos técnicos, economistas y a todos aquellos que, en su práctica profesional cotidiana, enfrentan cuestiones relacionadas con los diversos aspectos jurídicos de la vivienda. Asimismo, resulta de interés para quienes, desde distintas disciplinas, se aproximan al estudio de esta materia. Por ello, se busca proporcionar una perspectiva no solo teórica, sino también práctica.

Esta obra aspira a tener un uso polivalente, sirviendo tanto como libro de consulta profesional, material de referencia académica o recurso de estudio para quienes se inician en esta apasionante área del derecho.



CARLOS DE LARA VENCES

Doctor en Derecho por la Universidad de Burgos. Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid. Se incorpora al Ilustre Colegio de Abogados de Burgos en 1991, en el que viene ejerciendo la abogacía desde hace más de treinta años. Ha sido miembro de la junta directiva del Colegio de Administradores de Fincas de Burgos y Soria. Cuenta con el título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria. Profesor Asociado Doctor en el área de Derecho Civil de la Universidad de Burgos. Es autor de libros, capítulos de libros y artículos en revistas científicas de prestigio.

PVP: 40,00 €

ISBN: 978-84-1194-826-5



9 788411 948265