

© Federico García Erviti, 2001, 2004, 2006, 2011, 2013, 2016, 2020
federico.garcía@upm.es

Edición original:
Mairea / Celeste, Madrid, 2001

Esta edición:
© Editorial Reverté, S.A, Barcelona
2004 · 2006 · 2011 · 2013 · 2016 · 2020
ISBN 978-84-291-2097-4

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede realizarse con la autorización de sus titulares, salvo las excepciones previstas por la Ley 23/2006 de Propiedad Intelectual, y en concreto por su artículo 32, sobre 'Cita e ilustración de la enseñanza'. Los permisos para fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra pueden obtenerse en CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org).

EDITORIAL REVERTÉ, S.A.
Calle Loreto 13-15, local B · 08029 Barcelona
Tel: (+34) 93 419 3336 · Fax: (+34) 93 419 5189
Correo E: reverte@reverte.com · Internet: www.reverte.com

Impreso en España · *Printed in Spain*
Depósito Legal: B 886-2020
Impresión: Rodona Industria Gráfica, Pamplona
1498

Registro bibliográfico

Nº depósito legal: B 886-2020
ISBN: 978-84-291-2094-3
Autor personal: García Erviti, Federico (1949-)
Título: Compendio de arquitectura legal · derecho profesional y valoraciones inmobiliarias / Federico García Erviti ; edición, Jorge Sainz
Edición: Ed. 2020, actualizada
Publicación: Barcelona : Reverté, 2020
Descripción física: 358 p. ; 24 cm
Título de Serie: (Estudios Universitarios de Arquitectura ; 2)
Bibliografía: Bibliografía: p. [353]-356
Encabezamiento materia: Arquitectos · Estatuto jurídico · España
Encabezamiento materia: Construcción · Derecho · España
Encabezamiento materia: Propiedad inmobiliaria · Valoración · España

Índice

Introducción	II
Capítulo I EL MARCO LEGAL DE LA PROFESIÓN	
La Arquitectura Legal	13
<i>Concepto</i>	14
<i>Fundamentos del derecho profesional</i>	17
El ejercicio profesional	20
<i>Formas del ejercicio profesional</i>	22
· El ejercicio libre	22
· El trabajo por cuenta ajena	24
La organización profesional: los Colegios de Arquitectos	25
<i>Funciones de los Colegios profesionales</i>	26
<i>Estatutos de los Colegios de Arquitectos</i>	27
· Deberes de los colegiados	27
· Visado de los trabajos profesionales	27
· Función disciplinaria	28
El procedimiento administrativo	29
<i>Los actos administrativos</i>	30
<i>Los plazos</i>	31
<i>Fases del procedimiento</i>	32
· Iniciación	32
· Desarrollo	32
· Terminación: silencio administrativo y actos presuntos	33
<i>Los recursos administrativos</i>	34
· De alzada	34
· Potestativo de reposición	35
· Extraordinario o de revisión	36
<i>La jurisdicción contencioso-administrativa</i>	36
La tributación profesional	37
<i>Conceptos generales</i>	37
<i>Impuestos sobre la actividad profesional</i>	38
· IRPF	38
· IVA	43
<i>Impuestos sobre la actividad inmobiliaria</i>	45
· IIVT	45
· ICIO	45
· IBI	46

Capítulo II	EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y LA DIRECCIÓN DE OBRA	
	La Ley de Ordenación de la Edificación	49
	<i>Concepto de edificación en la LOE</i>	49
	<i>Requisitos de los edificios proyectados</i>	50
	El Código Técnico de la Edificación	51
	<i>Concepto</i>	51
	<i>Objeto</i>	51
	<i>Ámbito de aplicación</i>	51
	<i>Contenido</i>	52
	<i>Condiciones de aplicación</i>	53
	<i>Exigencias básicas</i>	53
	<i>Normas cuya aplicación se mantiene</i>	55
	El proyecto	56
	<i>Conceptos legales</i>	56
	<i>Proyectos parciales</i>	56
	<i>Titulación habilitante</i>	57
	<i>Obligaciones del proyectista</i>	61
	<i>Condiciones y control del proyecto</i>	61
	<i>Fases del proyecto</i>	62
	1. Proyecto básico	62
	2. Proyecto de ejecución	62
	<i>Documentación</i>	63
	• Memoria	64
	• Planos	71
	• Pliego de condiciones	73
	• Mediciones	74
	• Presupuesto	78
	La dirección de obra	80
	<i>Atribuciones y obligaciones en la obra de edificación</i>	81
	• El director de la obra	81
	• El director de la ejecución de la obra	85
	<i>El contrato de obras y la dirección de obra</i>	88
	• Modalidades	88
	• Adjudicación	90
	• Formalización	90
	<i>Los contratos de obras del sector público</i>	99
	• Condiciones generales	99
	• El contrato de obras	101
	• Contratos de servicios de arquitectura	105
	<i>Regulación legal: operaciones y documentos</i>	106
	• Replanteo	108
	• El libro de órdenes y asistencias	110
	• Los planos de ejecución	114
	• El libro del edificio	116
	• El certificado final de obra	118
	• El certificado de eficiencia energética del edificio	121
	• La recepción de obra: garantías legales en la LOE	122

La seguridad en la edificación	123
<i>La prevención en el proyecto</i>	124
<i>Estudio de seguridad y salud</i>	127
<i>Seguridad y salud en la obra</i>	128
<i>Conclusiones</i>	131

CAPÍTULO III OTROS TRABAJOS PROFESIONALES

Urbanismo	135
Deslindes, replanteos, mediciones, tasaciones y certificados	136
<i>Deslindes</i>	136
<i>Replanteos</i>	136
<i>Mediciones</i>	137
<i>Tasaciones de terrenos y edificios</i>	137
<i>Certificados</i>	137
Informes y dictámenes	138
<i>Informes</i>	138
<i>Dictámenes</i>	138
• Conceptos generales	186
• El Informe de Evaluación de Edificios	138
Peritaciones en el ámbito forense	141
<i>El dictamen pericial</i>	141
<i>Un caso particular: la ruina edificatoria</i>	148
Arbitrajes	151
Expedientes de legalización	153

CAPÍTULO IV LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Concepto	157
Responsabilidad civil	158
<i>Contractual y extracontractual</i>	160
• Contractual	160
• Extracontractual	167
<i>Legal en el artículo 1591 del CC</i>	168
<i>Legal en el artículo 17 de la LOE</i>	170
• Plazos de garantía	170
• Agentes responsables	174
<i>Prescripción</i>	184
<i>Las garantías en el proceso de edificación</i>	185
• Garantías en la LOE	185
• El seguro de responsabilidad civil profesional	187
Responsabilidad penal	189
<i>Conceptos generales</i>	189
<i>Supuestos para el arquitecto</i>	191
<i>Prescripción</i>	194
Responsabilidad administrativa	194
<i>Infracciones en la certificación de eficiencia energética</i>	194
<i>Normativa urbanística</i>	195

<i>Normativa de viviendas de protección pública</i>	197
· Regulación legal aplicada al ejercicio profesional	197
· Infracciones de la normativa	200
<i>Legislación sobre calidad en la Comunidad de Madrid</i> ..	201
La responsabilidad profesional en la actividad pericial	201
<i>Civil</i>	201
<i>Penal</i>	203
<i>Administrativa</i>	205
Capítulo v REGULACIÓN CIVIL DEL DERECHO DE PROPIEDAD	
Los bienes inmuebles en el Código Civil	207
Concepto de propiedad	208
Protección del derecho de propiedad: demandas	208
Derechos derivados del de propiedad	210
<i>El derecho de accesión</i>	210
<i>El derecho de deslinde</i>	212
· Deslindes de naturaleza privada	212
· Deslindes administrativos	214
La comunidad de bienes	220
<i>La medianería</i>	221
<i>La propiedad horizontal</i>	225
Los derechos reales limitados	229
<i>Concepto y clases</i>	229
<i>Las servidumbres</i>	232
· Conceptos generales	232
· En materia de aguas	235
· De paso	235
· De luces y vistas	236
La expropiación forzosa	238
<i>Procedimiento general</i>	239
· Declaración de utilidad pública o interés social	239
· Acuerdo de necesidad de ocupación	239
· Determinación del justiprecio	241
· Pago y toma de posesión	244
<i>Procedimiento de urgencia</i>	244
<i>El derecho de reversión</i>	245
Capítulo VI RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA	
El marco legal	249
Legislación urbanística estatal	251
<i>Líneas básicas del nuevo régimen legislativo</i>	252
<i>Disposiciones generales</i>	253
<i>Deberes y derechos</i>	253
<i>Bases de régimen de suelo</i>	254
<i>Valoraciones</i>	258

· Criterios generales	259
· Valoración en suelo rural	261
· Indemnizaciones en suelo rural	263
· Valoración en suelo urbanizado	265
· Valoración del suelo en régimen de equidistribución	266
<i>Expropiación forzosa</i>	266
<i>Supuestos indemnizatorios</i>	269
Legislación urbanística autonómica	270
<i>Planeamiento</i>	271
<i>Gestión</i>	272
· La ejecución del planeamiento	273
· Sistemas de actuación	273
<i>Disciplina</i>	275
· Las licencias	276
· La declaración de ruina de los edificios	280
Capítulo VII LA VALORACIÓN INMOBILIARIA	
La valoración en la profesión	287
<i>La práctica de la valoración</i>	287
<i>Ámbito de aplicación</i>	291
· Valoraciones de mercado	292
· Valoraciones administrativas	293
<i>El informe de valoración</i>	295
El valor inmobiliario: conceptos generales	294
<i>Teoría del valor</i>	296
<i>El valor de mercado</i>	298
Criterios y métodos	304
<i>Método de comparación</i>	302
· Procedimiento de cálculo	305
· Requisitos	309
· Campo de aplicación	309
<i>Método residual</i>	312
· Procedimiento general	316
· Aplicación en la normativa catastral	321
· Aplicación en la normativa hipotecaria	323
· Aplicación profesional: estudios de viabilidad de suelo	330
<i>Método del coste</i>	335
· Procedimiento general	335
· Aplicación en la normativa catastral	340
· Aplicación en la normativa hipotecaria	345
<i>Método de actualización</i>	347
· Dinámico	348
· Estático	350
Bibliografía	353
Legislación básica	357