



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN Formularios





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	25
Introducción	26
PARTE PRIMERA	29
Aportación de Solar a Cambio de Edificación	29
Capítulo 1: Introducción a la Aportación de Solar a Cambio de Edificación	29
1. Concepto y definición del contrato de Aportación de Solar a Cambio de Edificación	29
2. Diferencias con otros tipos de contratos inmobiliarios	31
Diferencias con la Compraventa	32
Diferencias con la Permuta Inmobiliaria Clásica	32
Diferencias con el Contrato de Obra	33
Diferencias con el Derecho de Superficie	33
Diferencias con el Leasing Inmobiliario	34
Diferencias con el Contrato de Cuentas en Participación	34
3. Ventajas y desventajas para propietarios y promotores	35
Ventajas para el propietario del solar	35
Desventajas para el propietario del solar	36
Ventajas para el promotor inmobiliario	36
Desventajas para el promotor inmobiliario	37
Capítulo 2. La pregunta del millón: ¿qué hago permuto el solar por pisos o vendo?	39
1. Introducción a la permuta de solar por edificaciones futuras	39
Ventajas y Desventajas para los Promotores y Propietarios	39
Consideraciones Clave en la Decisión de Permutar o Vender	40
2. El valor del solar y la capacidad del promotor inmobiliario para adquirir suelo	41
3. El precio del producto resultante: cómo influye en la permuta y la adquisición de suelo	43
Capítulo 3: La permuta inmobiliaria	47
1. Concepto de permuta inmobiliaria	47
Diferencias con la compraventa	48
Características esenciales de la permuta inmobiliaria	48
Aplicaciones prácticas en el sector inmobiliario	49
Ventajas de la permuta inmobiliaria	49
Desventajas de la permuta inmobiliaria	49
2. Características de la permuta inmobiliaria	50
3. Clases de permutas inmobiliarias	53
Permuta de solar por inmuebles terminados	53
Permuta de edificabilidad por inmuebles futuros	54
Construcción de un edificio a cambio de inmuebles futuros	54
Transmisión de parte del solar y promoción en comunidad de bienes	55
Permuta con contraprestación monetaria complementaria	55
Permuta de inmuebles por derechos de participación en los beneficios	56
4. Fiscalidad de la permuta inmobiliaria	56
5. Caso práctico: Aspectos básicos de la aportación de solar y permuta inmobiliaria	59
Capítulo 4: La aportación de solar a cambio de edificación	64



1. Introducción a la aportación de solar a cambio de edificación	64
Definición y características básicas	64
Finalidad del contrato de aportación de solar	65
Modalidades de la aportación de solar	65
Riesgos asociados a la aportación de solar	66
Importancia de la escritura pública (España) y el registro en la propiedad	66
Contexto de aplicación y relevancia en el mercado inmobiliario:	67
2. Aportación de solar a cambio de edificación: La inútil discusión de su naturaleza jurídica	68
La naturaleza híbrida del contrato de aportación de solar	68
El enfoque práctico frente a la discusión teórica	70
Efectos legales de la clasificación jurídica	70
3. La permuta ("me das una cosa por otra")	71
Aplicación del concepto de permuta en la aportación de solar a cambio de edificación	72
Diferencias entre la permuta clásica y la aportación de solar	72
Particularidades fiscales de la permuta en la aportación de solar	73
Garantías en la permuta de solar por inmuebles futuros	73
Resolución de conflictos en la permuta de solar	74
4. Diferencias con otras figuras jurídicas	75
Diferencias con la compraventa	75
Diferencias con el derecho de vuelo (sobreedificación o sobreelevación)	75
Diferencias con el derecho de superficie	76
Diferencias con el contrato de cosa futura	76
Diferencias con la comunidad de bienes o sociedad de construcción	77
Diferencias con el arrendamiento de obra	77
5. Diferencias con el derecho de vuelo, sobreedificación, sobreelevación, elevación o de levante	78
El derecho de vuelo	78
Sobreedificación y sobreelevación	79
Derecho de elevación o de levante	79
Requisitos del derecho de vuelo y figuras afines	80
La transmisión del solar con reserva del vuelo y su cesión	80
Cesión del derecho de vuelo a terceros	81
6. Diferencias con el derecho de superficie	82
Concepto del derecho de superficie	82
Diferencias con la aportación de solar	82
Derecho de edificación vs. derecho de explotación	83
Obligaciones del superficiario vs. promotor	83
Transferencia de derechos	84
Resolución de los contratos	84
Capítulo 5: Diferencias con el arrendamiento de obra	86
1. Aspectos generales del arrendamiento de obra	86
Diferencias clave con la aportación de solar a cambio de edificación	87
Obligaciones y responsabilidades en el arrendamiento de obra	87
Relación entre el contrato de obra y la propiedad del terreno	88
Relación contractual y derechos entre las partes	88
Implicaciones fiscales del arrendamiento de obra	89
2. Terminación de las obras como condición suspensiva o resolutoria	89
Condición suspensiva y resolutoria: Conceptos generales	90
Aplicación de la condición suspensiva en la aportación de solar	90
Aplicación de la condición resolutoria en la aportación de solar	91
Condición suspensiva y resolutoria en el arrendamiento de obra	91
Ventajas y riesgos de las condiciones suspensivas y resolutorias	92
Aspectos prácticos y recomendaciones	92



3. Consecuencias fiscales de esta vía (caso de España)	93
4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD) (En España)	96
5. IVA: Las ejecuciones de obra son entrega de bienes desde el momento en que el coste de los materiales utilizados exceda del 20% (En España)	99
6. IVA: Aplicaciones en la rehabilitación de edificaciones (En España)	102
Capítulo 6: Ventajas e inconvenientes de la aportación de solar a cambio de edificación	106
1. Ventajas para el propietario del solar	106
Maximización del valor del suelo	106
Diversificación de ingresos y opciones de explotación	106
Ahorro fiscal en comparación con la venta directa	107
Reducción del riesgo de sobrecostes y complicaciones propias de la construcción	107
Mitigación del riesgo de mercado	107
2. Inconvenientes para el propietario del solar	108
Pérdida de control sobre el solar	108
Incertidumbre sobre el resultado final	109
Dependencia de la capacidad y solvencia del promotor	109
Plazos largos y riesgos asociados al mercado inmobiliario	109
Riesgo de caída en el valor del mercado inmobiliario	110
Limitada liquidez a corto plazo	110
3. Ventajas para el promotor	111
Reducción de los costes iniciales	111
Menor necesidad de financiación bancaria	111
Acceso a suelos estratégicos que de otra forma serían inasequibles	112
Mayor flexibilidad para ofrecer productos adaptados al mercado	112
Incentivos fiscales y ahorro en impuestos	112
Riesgo compartido con el propietario del solar	113
4. Inconvenientes para el promotor	113
Complejidad en la negociación y gestión del acuerdo	113
Limitación en la flexibilidad del promotor	114
Exposición a riesgos financieros compartidos	114
Responsabilidad por la ejecución y cumplimiento del contrato	114
Necesidad de cumplir con altos estándares de calidad	115
Impacto de los retrasos y problemas técnicos	115
5. Comparativa de los riesgos para ambas partes	116
Riesgos para el propietario del solar	116
Riesgos para el promotor	117
Comparación directa de riesgos	118
6. Mecanismos para mitigar los riesgos de ambas partes	118
7. Conclusión y recomendaciones finales	119
Capítulo 7: Clases de aportación de solar a cambio de edificación	123
1. Cesión de solar por obra o "permuta especial"	123
2. Permuta de solar por pisos futuros	125
3. Transmisión de una parte del volumen edificable del solar a cambio de pisos y locales	128
4. Aportación con contraprestación de una participación indivisa en el edificio construido	130
5. Cesión de derecho de vuelo a cambio de viviendas o locales futuros	132



6. Reserva de vuelo y transmisión de la propiedad del solar con contraprestación subordinada de obra _____	135
7. Participación del aportante del solar en los beneficios de la venta _____	137
8. Autopromoción en comunidad _____	140
9. Aportación de Solar a Proyectos de Energía Renovable _____	142
10. Aportación de Solar a Proyectos de Rehabilitación de Áreas Históricas _____	145
Capítulo 8. Recomendaciones para estructurar y ejecutar operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	150
1. Análisis preliminar del proyecto y estudio de viabilidad _____	150
2. Negociación y redacción del contrato _____	151
3. Control del desarrollo del proyecto _____	152
4. Garantías post-entrega y protección del propietario _____	153
5. Evaluación de riesgos y gestión de contingencias en operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	154
Identificación y Evaluación de los Principales Riesgos _____	154
Gestión de Contingencias Durante el Proyecto _____	156
Capítulo 9. Consideraciones fiscales y tributarias en la aportación de solar a cambio de edificación _____	158
1. Fiscalidad en la aportación de solar: Impuestos y obligaciones tributarias _____	158
Principales Impuestos Aplicables _____	158
Planificación Fiscal y Estrategias para Optimizar la Carga Impositiva _____	160
2. Tendencias y perspectivas en el sector inmobiliario para operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	161
Capítulo 10. Ejemplos recientes y lecciones aprendidas en operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	166
Caso 1: Complejo residencial sostenible en una ciudad de tamaño medio _____	166
Caso 2: Reconversión de un antiguo solar industrial en un centro de coworking y viviendas _____	167
Caso 3: Viviendas asequibles en un solar en el centro de una ciudad emergente _____	167
Capítulo 11. Directrices prácticas para promotores y propietarios en operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	169
1. Directrices para propietarios de solares _____	169
2. Directrices para promotores inmobiliarios _____	170
3. Buenas prácticas en la estructuración de contratos _____	172
Capítulo 12. Casos de éxito y desafíos comunes en operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	174
1. Análisis de casos de éxito: Estrategias clave y factores determinantes _____	174
Caso 1: Desarrollo de viviendas de lujo en una zona exclusiva _____	174
Caso 2: Regeneración de un solar en desuso para un proyecto mixto _____	175
Caso 3: Viviendas sostenibles en una zona emergente _____	176
2. Desafíos comunes y cómo superarlos _____	177
Desafío 1: Retrasos en la obtención de licencias y permisos _____	177
Desafío 2: Desviaciones en los costes de construcción _____	177
Desafío 3: Dificultades en la comercialización de los inmuebles _____	178
Capítulo 13. Recomendaciones finales sobre las operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	179



1. Recomendaciones principales sobre las operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	179
2. Recomendaciones finales para asegurar el éxito en futuras operaciones _____	181
3. Perspectivas futuras en las operaciones de aportación de solar a cambio de edificación _____	182
PARTE SEGUNDA _____	183
Obligaciones en la Aportación de Solar a cambio de Edificación. _____	183
Capítulo 14: Obligación de entregar libre de cargas y gravámenes _____	183
1. Entrega del solar libre de cargas y gravámenes _____	183
2. Existencia de gravámenes sobre el solar _____	184
3. Solar en que se produce cambio de los planes urbanísticos _____	186
4. Solar inedificable vendido como edificable _____	188
Capítulo 15: ¿Qué hacer cuando el constructor quiere varios solares? _____	190
1. Cuando hay solo un solar _____	190
2. Cuando hay varios solares: hay que agregarlos _____	192
3. Agrupación de solares _____	193
Capítulo 16: El plazo para la entrega de la edificación futura _____	196
1. Introducción: la importancia del plazo en los contratos de aportación de solar a cambio de edificación _____	196
La relevancia del plazo en los contratos de aportación de solar _____	196
Consecuencias del incumplimiento de los plazos _____	197
Factores que afectan el plazo de entrega en proyectos internacionales _____	197
Mecanismos contractuales para gestionar los plazos de entrega _____	198
Extensión de plazos en el contexto internacional _____	198
Estudio de caso: Gestión de plazos en un proyecto en Marruecos y Francia _____	199
2. Aplazamiento del pago _____	199
Naturaleza y justificación del aplazamiento del pago _____	200
Ventajas del aplazamiento del pago para las partes _____	200
Desventajas y riesgos asociados al aplazamiento del pago _____	201
Mecanismos contractuales para proteger a las partes en caso de aplazamiento del pago _____	202
Implicaciones fiscales del aplazamiento del pago _____	202
Estudio de caso: Aplazamiento del pago en un proyecto entre Emiratos Árabes Unidos y Reino Unido _____	203
3. Inscripción del plazo en el Registro de la Propiedad _____	203
Función de la inscripción del plazo en el Registro de la Propiedad _____	204
Requisitos legales para la inscripción del plazo _____	204
Efectos de la inscripción del plazo en el Registro de la Propiedad _____	205
Cláusulas específicas vinculadas a la inscripción del plazo _____	205
Desafíos y consideraciones internacionales en la inscripción del plazo _____	206
Estudio de caso: Inscripción del plazo en un proyecto entre Estados Unidos y México _____	206
4. Aplazamiento del precio sin garantía _____	207
Naturaleza del aplazamiento del precio sin garantía: _____	207
Ventajas y desventajas del aplazamiento del precio sin garantía _____	208
Riesgos asociados al aplazamiento del precio sin garantía _____	208
Estrategias para mitigar riesgos en ausencia de garantías _____	209
Implicaciones legales y fiscales del aplazamiento del precio sin garantía _____	209
Estudio de caso: Aplazamiento del precio sin garantía en un proyecto en Ecuador y España _____	210
5. Aplazamiento del precio garantizado con condición resolutoria _____	211



Naturaleza del aplazamiento del precio garantizado con condición resolutoria	211
Ventajas del aplazamiento del precio garantizado con condición resolutoria	212
Desventajas y riesgos asociados al aplazamiento con condición resolutoria	212
Inscripción de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad	213
Condiciones y formalidades para la efectividad de la condición resolutoria	213
Estudio de caso: Aplazamiento del precio con condición resolutoria en un proyecto en Brasil y Portugal	214

6. Aplazamiento del precio garantizado con hipoteca	215
Naturaleza del aplazamiento del precio garantizado con hipoteca	215
Ventajas del aplazamiento del precio garantizado con hipoteca	215
Desventajas y riesgos asociados al aplazamiento del precio garantizado con hipoteca	216
Inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad	217
Estructura del acuerdo hipotecario y condiciones de ejecución	217
Estudio de caso: Aplazamiento del precio garantizado con hipoteca en un proyecto en México y Estados Unidos	218

Capítulo 17. Responsabilidad en la aportación de solar o en la entrega de la edificación **219**

1. Responsabilidad del promotor en caso de defectos constructivos	219
2. Responsabilidad del propietario del solar: cargas o gravámenes	221

Capítulo 18: El momento de la transmisión. ¿Pueden las partes de común acuerdo fijar la fecha en que se produce la entrega de pisos por suelo? **224**

1. Transmisión del solar	224
Naturaleza y momento de la transmisión del solar	224
Factores que determinan el momento de la transmisión del solar	225
2. Ventajas y desventajas de diferentes momentos de transmisión	225
Implicaciones legales de la transmisión del solar	226
Mecanismos para asegurar el cumplimiento de las condiciones de transmisión	226
Estudio de caso: Transmisión del solar en un proyecto internacional entre Francia y Marruecos	227
2. Transmisión de los pisos o locales	227
Naturaleza de la transmisión de los pisos o locales	228
Condiciones para la transmisión de los pisos o locales	228
Modalidades de transmisión escalonada vs. transmisión en bloque	229
Implicaciones legales y registrales de la transmisión de los pisos o locales	229
Riesgos asociados a la transmisión de los pisos o locales	230
Estudio de caso: Transmisión de pisos en un proyecto internacional en Argentina y España	230

Capítulo 19: Retrasos e incumplimientos **232**

1. Retraso en entrega de pisos cuando se ha anticipado dinero a cuenta por el "consumidor"/dueño del solar	232
Naturaleza del problema: Retrasos en la entrega cuando se ha anticipado dinero a cuenta	232
Cláusulas contractuales para prever y gestionar retrasos en la entrega	233
Obligaciones del promotor en caso de retraso cuando se han recibido anticipos	233
Consecuencias legales de los retrasos cuando hay anticipos a cuenta	234
Mecanismos alternativos para resolver retrasos en la entrega	234
Estudio de caso: Retrasos en un proyecto internacional entre Italia y Brasil	234
2. La recepción de la obra: el momento de comprobar si se ha cumplido o no	235
Naturaleza y procedimiento de la recepción de la obra	235
Implicaciones legales de la recepción de la obra	236
Consecuencias de la falta de recepción o rechazo de la obra:	236
Mecanismos para garantizar la correcta recepción de la obra	237
Reclamaciones posteriores a la recepción de la obra	237
Estudio de caso: Recepción de obra en un proyecto internacional entre Francia y Marruecos	238
3. Cumplimiento inexacto de la obligación: cuando el plano y la realidad difieren	239
Naturaleza del problema: discrepancias entre planos y realidad	239



Causas comunes de discrepancias entre planos y realidad _____	239
Implicaciones legales del incumplimiento inexacto _____	240
Mecanismos contractuales para prevenir y resolver discrepancias _____	241
Resolución de conflictos derivados del incumplimiento inexacto _____	241
Estudio de caso: Cumplimiento inexacto en un proyecto internacional entre Estados Unidos y Perú	242
4. Diferencias de cabida _____	242
Naturaleza del problema: Diferencias de cabida _____	243
Causas comunes de las diferencias de cabida _____	243
Implicaciones legales de las diferencias de cabida _____	244
Mecanismos contractuales para prevenir y resolver diferencias de cabida _____	244
Resolución de conflictos por diferencias de cabida _____	245
Estudio de caso: Diferencias de cabida en un proyecto internacional entre Francia y Marruecos	245
5. Existencia de cargas _____	246
Naturaleza de las cargas _____	247
Obligaciones de las partes en relación con las cargas _____	247
Efectos de las cargas sobre la viabilidad del proyecto _____	248
Mecanismos contractuales para mitigar los riesgos asociados a las cargas _____	248
Resolución de conflictos derivados de la existencia de cargas _____	249
Estudio de caso: Existencia de cargas en un proyecto internacional entre Francia y Turquía	249
6. El incumplimiento de los acuerdos por parte del promotor _____	250
Formas de incumplimiento por parte del promotor _____	250
Implicaciones legales del incumplimiento del promotor _____	251
Mecanismos para gestionar el incumplimiento del promotor _____	251
Resolución de conflictos derivados del incumplimiento del promotor _____	252
Implicaciones económicas del incumplimiento del promotor _____	253
Estudio de caso: Incumplimiento del promotor en un proyecto internacional entre Francia y Turquía	253
Capítulo 20: Consecuencias del incumplimiento _____	255
1. Incumplimiento de los plazos pactados _____	255
Penalizaciones económicas _____	255
Resolución del contrato _____	256
Ejecución de garantías _____	256
Reclamación de daños y perjuicios _____	256
2. Incumplimiento de la calidad pactada _____	257
Defectos de construcción y calidad inferior a la pactada _____	257
Derecho a la reparación o sustitución _____	258
Garantías postentrega y reclamación de defectos ocultos _____	258
Compensaciones económicas por incumplimiento de la calidad pactada _____	259
3. Incumplimiento de la entrega de los pisos o locales _____	259
Resolución del contrato por incumplimiento grave _____	260
Reclamación de daños y perjuicios por el retraso en la entrega _____	260
Ejecución de las garantías establecidas en el contrato _____	260
Entrega defectuosa o no conforme _____	261
4. Subsanación del incumplimiento _____	261
Subsanación de incumplimientos menores _____	262
Plazos de subsanación _____	262
Subsanación de incumplimientos estructurales o graves _____	263
Mecanismos de control de la subsanación _____	263
Capítulo 21: El pago de la compensación _____	264
1. Concepto de compensación en los contratos de permuta de solar por edificación futura _____	264
Compensación económica directa _____	264
Compensación en especie _____	265



Compensación pactada en fases _____	265
Ajuste de la compensación por cambios en el valor de mercado _____	265
2. Modalidades de pago de la compensación _____	266
Pago único en efectivo _____	266
Pagos aplazados o escalonados _____	267
Compensación en especie _____	267
Compensación mediante garantías o derechos futuros _____	267
Modalidades mixtas _____	268
3. Plazo para el pago de la compensación _____	268
Plazo único al finalizar el proyecto _____	269
Plazo escalonado según hitos del proyecto _____	269
Plazo aplazado tras la entrega de las unidades _____	269
Cláusulas de prórroga y penalizaciones _____	270
Garantías adicionales sobre el plazo de pago _____	270
Capítulo 22: Resolución del contrato _____	272
1. Supuestos de resolución del contrato _____	272
Incumplimiento grave de los plazos de entrega _____	272
Incumplimiento de las especificaciones de calidad _____	273
Falta de obtención de licencias necesarias _____	273
Insolvencia del constructor _____	273
Incumplimiento en el pago de la compensación _____	274
2. Efectos de la resolución del contrato _____	274
Extinción de las obligaciones contractuales _____	275
Restitución de las prestaciones _____	275
Indemnización por daños y perjuicios _____	275
Impacto sobre terceros _____	276
Capítulo 23. Finalización del proyecto y entrega de los inmuebles _____	277
1. Proceso de finalización del proyecto _____	277
Elementos Clave en la Finalización del Proyecto _____	277
Garantías Post-Entrega _____	279
Protocolo para la Entrega y Recepción de los Inmuebles _____	281
2. Análisis de casos prácticos: Garantías y mecanismos contractuales en la aportación de solar a cambio de edificación _____	282
Caso 1: Proyecto de construcción de viviendas en zona urbana consolidada _____	282
Caso 2: Proyecto comercial en desarrollo urbano en expansión _____	283
Caso 3: Proyecto residencial con retraso en la obtención de licencias _____	284
PARTE TERCERA _____	286
Gestión de riesgos en la aportación de solar o en la entrega de la edificación _____	286
Capítulo 24. Gestión de riesgos en la aportación de solar o en la entrega de la edificación _____	286
1. Prevención y mitigación de riesgos en la fase inicial del proyecto _____	286
2. Resolución de conflictos y mecanismos de protección _____	288
3. Supervisión y control durante la ejecución de las obras _____	291
Capítulo 25. Cuidado: Hay muchos riesgos en la aportación de solar _____	294
1. Factores de riesgo adicionales en la permuta de solares _____	294
2. Riesgos jurídicos: cesión de derechos y protección del cedente _____	297
3. Medidas de mitigación de los riesgos en la aportación de solar _____	299
4. Garantías en el contrato de aportación de solar a cambio de edificación _____	303



5. Tipos de garantías: Condición resolutoria, aval bancario, y seguro de caución	305
6. Comparativa entre las distintas garantías y su aplicación en la práctica	308
PARTE CUARTA	312
Contratación y Financiación de la Aportación del Solar a cambio de Edificación	312
Capítulo 26: Contrato de aportación y financiación conjunta: "uno pone el solar, otro la obra y el tercero el dinero"	312
1. Forma múltiple de dar seguridad recíproca	312
2. Relación entre aportación y préstamo: combinación de contratos	315
3. Garantías cruzadas entre los tres intervinientes	317
Capítulo 27: Financiación del promotor inmobiliario en caso de obra en régimen de aportación de solar	321
1. Las permutas permiten iniciar una promoción sin tener que pagar el suelo	321
La aportación de solar como fórmula de financiación indirecta	321
Permutas como apalancamiento financiero	322
Reducción de la exposición al riesgo financiero	322
2. Las promociones estructuradas sobre permutas solo son financiables en función de la media de repercusión de suelo	325
Concepto de repercusión del suelo	325
Cálculo de la media de repercusión del suelo	325
Repercusión del suelo y su impacto en la financiación	326
Impacto de la media de repercusión en la rentabilidad del proyecto	326
Estrategias para reducir la repercusión del suelo en promociones basadas en permutas	327
Limitaciones y riesgos asociados a la repercusión del suelo en las permutas	327
3. Garantía bancaria suficiente a los permutantes que la obra se terminará o que al menos recibirán el importe de dichas viviendas	328
Necesidad de garantías en las operaciones de aportación de solar	328
Modalidades de garantías bancarias aplicables	328
Cláusulas de garantía en el contrato	329
Impacto de las garantías bancarias en la financiación del promotor	330
Estrategias para negociar garantías adecuadas en contratos de permuta	330
4. Relación entre el contrato de obra y la financiación	331
Importancia del contrato de obra en la financiación	331
Contrato condicional de aportación de solar a cambio de edificación y su financiación	332
Relación entre hitos de construcción y liberación de fondos	332
Garantías bancarias y su relación con el contrato de obra	333
Relación entre el contrato de obra y la solvencia del promotor	333
Resolución de conflictos entre el contrato de obra y la financiación	334
5. Condición suspensiva en la aportación de solar a cambio de edificación	335
Concepto de la condición suspensiva	335
Protección al propietario del solar	335
Condición suspensiva y financiación del promotor	336
Cláusulas resolutorias y su relación con la condición suspensiva	336
Implicaciones fiscales de las condiciones suspensivas	337
Riesgos y limitaciones de las condiciones suspensivas	337
6. Condición resolutoria en la aportación de solar a cambio de edificación	338
Concepto de condición resolutoria	338
Protección para el propietario del solar	339
Impacto en la financiación del promotor	339
Condición resolutoria y ejecución del contrato	340
Ejecución de la condición resolutoria ante terceros	340
Riesgos asociados a la condición resolutoria	341



Capítulo 28: Contrato de aportación y financiación conjunta. _____ 342

1. Introducción al contrato de aportación y financiación conjunta _____ 342

Concepto y estructura del contrato de aportación y financiación conjunta _____	342
Participación y aportación de cada parte _____	343
Distribución de riesgos y beneficios entre las partes _____	343
Financiación del proyecto _____	344
Mecanismos de control y supervisión del proyecto _____	344
Resolución de conflictos y mecanismos de salida _____	345

2. Contrato condicional de aportación de solar a cambio de edificación y su financiación _____ 346

Concepto y funcionamiento del contrato condicional de aportación de solar _____	346
Condiciones suspensivas y resolutorias en el contrato _____	346
Financiación en el contrato condicional de aportación de solar _____	347
Protección del propietario del solar mediante condiciones contractuales _____	347
Control sobre el cumplimiento de las condiciones _____	348
Formalización y efectos legales del contrato condicional _____	348

3. Condición suspensiva en la aportación de solar a cambio de edificación _____ 349

Concepto de la condición suspensiva _____	349
Tipos de condiciones suspensivas aplicables _____	350
Efectos de la condición suspensiva sobre las partes _____	350
Plazos y cumplimiento de la condición suspensiva _____	351
Resolución del contrato en caso de incumplimiento de la condición _____	351
Formalización y seguridad jurídica de la condición suspensiva _____	352

4. Condición resolutoria en la aportación de solar a cambio de edificación _____ 353

Concepto y funcionamiento de la condición resolutoria _____	353
Tipos de condiciones resolutorias aplicables en contratos de aportación _____	354
Ventajas de la condición resolutoria para el propietario del solar _____	354
Requisitos para la activación de la condición resolutoria _____	354
Efectos legales de la condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad _____	355
Compensación por incumplimiento en el marco de la condición resolutoria _____	355

5. Los bancos suelen exigir que sea el dueño del solar el que hipoteque conjuntamente con el constructor, considerándole como hipotecante en garantía de un préstamo ajeno _____ 356

Hipotecar el solar como garantía del préstamo ajeno _____	356
Ventajas y desventajas para el propietario del solar _____	357
Condiciones bancarias habituales para aceptar la hipoteca conjunta _____	358
Riesgos para el propietario del solar en caso de ejecución hipotecaria _____	358
Negociación de cláusulas de protección para el propietario del solar _____	358
Formalización e inscripción de la hipoteca conjunta en el Registro de la Propiedad _____	359

6. Condición resolutoria en la aportación de solar a cambio de edificación _____ 360

Concepto de la condición resolutoria en la aportación de solar _____	360
Ventajas de la condición resolutoria para el propietario del solar _____	360
Tipos de incumplimientos que activan la condición resolutoria _____	361
Procedimiento para la activación de la condición resolutoria _____	362
Inscripción de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad _____	362
Compensación económica en caso de activación de la condición resolutoria _____	363

Capítulo 29: Fórmulas complejas entre el dueño del solar y el constructor _ 364

1. Cuentas en participación _____ 364

Concepto de las cuentas en participación _____	364
Características de las cuentas en participación _____	365
Ventajas de las cuentas en participación para el propietario del solar _____	365
Riesgos asociados a las cuentas en participación _____	366
Formalización y seguridad jurídica de las cuentas en participación _____	366
Liquidación de la cuenta en participación al finalizar el proyecto _____	367



2. Comunidad de bienes	367
Concepto de comunidad de bienes en el ámbito inmobiliario	368
Características de la comunidad de bienes	368
Ventajas de la comunidad de bienes para el propietario del solar	369
Desventajas y riesgos de la comunidad de bienes	369
Formalización y aspectos legales de la comunidad de bienes	370
Liquidación de la comunidad de bienes al finalizar el proyecto	370
3. Sociedad	371
Concepto de sociedad en el ámbito inmobiliario	371
Tipos de sociedades utilizadas en proyectos inmobiliarios	372
Ventajas de constituir una sociedad para el propietario del solar	372
Desventajas y riesgos de constituir una sociedad	373
Proceso de constitución y funcionamiento de una sociedad en un proyecto inmobiliario	374
Distribución de beneficios y disolución de la sociedad	374
4. Participación en las ventas brutas de la edificación sobre el solar	375
Concepto de la participación en las ventas brutas	375
Ventajas de la participación en las ventas brutas para el propietario del solar	376
Desventajas y riesgos de la participación en las ventas brutas	376
Mecanismos de protección para el propietario del solar	377
Aspectos fiscales de la participación en las ventas brutas	378
Formalización y seguridad jurídica de la participación en las ventas brutas	378
5. Solución de comunidad de bienes entre el promotor y el dueño del solar	379
Concepto de comunidad de bienes entre promotor y dueño del solar	379
Características de la comunidad de bienes en proyectos inmobiliarios	380
Ventajas de la comunidad de bienes para el dueño del solar	380
Desventajas y riesgos de la comunidad de bienes	381
Formalización y seguridad jurídica de la comunidad de bienes	381
Liquidación de la comunidad de bienes al finalizar el proyecto	382
6. La imposibilidad de aplicar la cuenta en participación o sociedad comanditaria	382
Contextos en los que no es viable aplicar la cuenta en participación	383
Limitaciones de la sociedad comanditaria en proyectos inmobiliarios	383
Problemas derivados de la falta de personalidad jurídica en la cuenta en participación	384
La imposibilidad de aplicar la cuenta en participación o sociedad comanditaria en proyectos a gran escala	384
Alternativas cuando no es viable la cuenta en participación o sociedad comanditaria	385
7. Consecuencias de no adaptarse a la estructura jurídica adecuada	386
Capítulo 30: Modalidades en función del número de solares	387
1. Aportación simple de un único solar	387
Concepto de aportación simple de un único solar	387
Ventajas de la aportación simple de un único solar para el propietario	388
Desventajas y riesgos de la aportación simple de un único solar	388
Mecanismos de protección para el propietario del solar	389
Aspectos fiscales en la aportación simple de un único solar	389
Formalización de la aportación simple de un único solar	390
2. Aportación compleja de varios solares de diferentes propietarios a un único promotor	391
Concepto de la aportación compleja de varios solares	391
Ventajas de la aportación compleja de varios solares para los propietarios	391
Desventajas y riesgos de la aportación compleja de varios solares	392
Mecanismos de protección para los propietarios en la aportación compleja	393
Aspectos fiscales en la aportación de varios solares	393
Formalización y seguridad jurídica en la aportación compleja de varios solares	394
3. Transmisión de una parte del volumen edificable del solar a cambio de pisos y locales	394



Concepto de transmisión de una parte del volumen edificable _____	395
Ventajas de la transmisión parcial del volumen edificable _____	395
Desventajas y riesgos de la transmisión parcial del volumen edificable _____	396
Mecanismos de protección para el propietario del solar _____	396
Aspectos fiscales en la transmisión parcial del volumen edificable _____	397
Formalización de la transmisión parcial del volumen edificable _____	397
4. Transmisión al constructor de una parte del volumen edificable del solar _____	398
Concepto de transmisión de una parte del volumen edificable al constructor _____	398
Ventajas de la transmisión de una parte del volumen edificable al constructor _____	399
Desventajas y riesgos de la transmisión parcial del volumen edificable al constructor _____	399
Mecanismos de protección para el propietario del solar _____	400
Aspectos fiscales en la transmisión parcial del volumen edificable al constructor _____	401
Formalización de la transmisión parcial del volumen edificable al constructor _____	401
5. Calificación jurídica _____	402
Concepto de calificación jurídica _____	402
Principales figuras jurídicas aplicables en los contratos de aportación de solar _____	403
Implicaciones fiscales de la calificación jurídica _____	403
Riesgos asociados a una incorrecta calificación jurídica _____	404
Mecanismos de protección en la calificación jurídica _____	404
Formalización de la calificación jurídica en la escritura pública _____	405
6. Aportación con contraprestación de una participación indivisa en el edificio construido _____	406
Concepto de la participación indivisa en el edificio construido _____	406
Ventajas de la participación indivisa en el edificio construido para el propietario _____	407
Desventajas y riesgos de la participación indivisa en el edificio construido _____	407
Mecanismos de protección para el propietario en la participación indivisa _____	408
Aspectos fiscales de la participación indivisa en el edificio construido _____	409
Formalización de la participación indivisa en el edificio construido _____	409
Capítulo 31: Transmisión de una parte del solar y posterior construcción del edificio en comunidad entre el propietario y el constructor _____	411
1. Introducción: fórmula muy común por razones fiscales _____	411
Concepto de la transmisión parcial y construcción en comunidad _____	411
Razones fiscales para la utilización de esta fórmula _____	412
Beneficios no fiscales de esta fórmula _____	412
Desventajas y riesgos de la construcción en comunidad _____	413
Mecanismos de protección en la construcción en comunidad _____	413
Formalización y fiscalidad de la construcción en comunidad _____	414
2. Otras causas de esta figura _____	415
Diversificación de riesgos _____	415
Control sobre el desarrollo inmobiliario _____	415
Optimización de recursos _____	416
Proyectos a largo plazo y flexibilidad en la ejecución _____	416
Protección del patrimonio del propietario _____	417
Adaptación a restricciones normativas _____	417
3. Aspectos fiscales. Casos de comunidad y de solares independientes colindantes _____	418
4. Supuestos de comunidad _____	422
Comunidad de bienes constituida únicamente para la construcción del edificio _____	422
Comunidad constituida con el objetivo de explotar el edificio _____	423
Comunidad de bienes con división horizontal futura _____	423
Comunidad de bienes formada por varios propietarios de solares _____	424
Comunidad de bienes para proyectos mixtos (residencial-comercial) _____	424
Comunidad de bienes temporal o por proyecto específico _____	425
5. Solares independientes pero colindantes y relacionados _____	425
Definición y concepto de solares independientes pero colindantes _____	425
Ventajas de la colaboración entre propietarios de solares colindantes _____	426



Desventajas y riesgos de los proyectos en solares colindantes	427
Agrupación funcional de solares colindantes	427
Agrupación registral de solares colindantes	428
Implicaciones fiscales de los solares colindantes y agrupados	428
6. Existencia de varios solares física y registralmente independientes, pero interrelacionados por estar integrados dentro de la misma urbanización	429
Definición y características de solares interrelacionados dentro de la misma urbanización	429
Ventajas de desarrollar solares interrelacionados en una misma urbanización	430
Desventajas y retos de los solares interrelacionados en una urbanización	430
Organización y gestión de los solares interrelacionados	431
Fiscalidad de los solares interrelacionados en una urbanización	431
Planificación y coordinación a largo plazo	432
PARTE QUINTA	433
Formalidades y formularios del Contrato de Aportación de Solar a Cambio de Edificación.	433
Capítulo 32. Claves para el éxito en los contratos de aportación de solar a cambio de edificación	433
1. Factores de éxito: desde la planificación hasta la ejecución final	433
2. La importancia de la comunicación y transparencia entre las partes	436
3. Inspección final y entrega de la edificación	439
4. Garantías y obligaciones post-entrega	441
5. Resolución de conflictos post-entrega	444
Capítulo 33: Aspectos finales y recomendaciones en los contratos de permuta inmobiliaria.	448
1. Cláusulas recomendadas en los contratos de permuta	448
2. Recomendaciones para la redacción y negociación de los contratos de permuta	449
3. Aspectos legales específicos a tener en cuenta	452
Capítulo 34. Estipulaciones que conviene introducir en el Contrato de Aportación	455
1. Precauciones antes de proponer un modelo de contrato	455
Transmisión de la propiedad del solar	455
Retención de la propiedad del solar	456
Ejemplos prácticos	456
2. La forma jurídica	457
3. Descripción de los pisos y locales	459
4. Modelos de cláusulas sobre el objeto del contrato	461
5. La fecha de entrega	463
6. La cláusula penal	466
7. Modelos de cláusulas penales y condiciones resolutorias	468
8. La inserción de cláusulas penales	472
9. Cuantificación de la penalización en función del valor de mercado de la construcción	475
10. La garantía del promotor: cuantificación y aseguramiento	477
11. Fijación de los conceptos que conviene dejar claros en el contrato	481
12. Derechos y obligaciones de las partes	484



13. La transmisión de la propiedad del solar	487
14. El pago de impuestos	490
14. La plusvalía y la capitalización de intereses	494
15. La entrega de la obra	496
16. Certificados de final de obra	499
17. Las garantías posteriores a la entrega de la obra	503
Formularios.	507
1. Contrato de Permuta de Solar por Obra Futura	507
I. Descripción del Solar	507
II. Estipulaciones Generales de la Permuta	508
III. Condiciones Técnicas de la Obra	508
IV. Disposiciones Comunes	509
V. Edificio a Construir	509
VI. Transmisión de Propiedad y Plazos de Entrega	510
VII. Modificaciones en el Proyecto	511
VIII. Resolución de Conflictos	511
IX. Disposiciones Finales	511
2. Contrato de promesa de permuta de solar por obra a construir	513
PRIMERA.- Estado de la finca.	514
SEGUNDA.- Resolución contractual por incumplimiento de obligaciones.	514
TERCERA.- Ejercicio del derecho de opción.	514
CUARTA.- Formalización del contrato de permuta.	514
QUINTA.- Bases del contrato de permuta.	514
SEXTA.- Demolición y construcción.	515
SÉPTIMA.- Compensación por la aportación del solar.	516
OCTAVA.- Distribución de gastos.	516
NOVENA.- Fallecimiento o desaparición del constructor.	516
DÉCIMA.- Resolución de conflictos.	516
UNDÉCIMA.- Condiciones sobre la calidad de los materiales y la ejecución de las obras.	516
DUODÉCIMA.- Seguro y garantías sobre la obra construida.	517
DECIMOTERCERA.- Mantenimiento de la obra durante el período de garantía.	517
DECIMOCUARTA.- Resolución anticipada del contrato por incumplimiento.	517
DECIMOQUINTA.- Cláusula de fuerza mayor.	518
DECIMOSEXTA.- Confidencialidad.	518
DECIMOSÉPTIMA.- Modificación del contrato.	518
DECIMOCTAVA.- Notificaciones.	519
DECIMONOVENA.- Ley aplicable y resolución de conflictos.	519
3. Contrato de permuta de solar por vivienda	520
Primera: Objeto del contrato	520
Segunda: Transmisión del solar	521
Tercera: Transmisión de las viviendas	521
Cuarta: Contraprestación y valor de la permuta	521
Quinta: Plazo de ejecución de la obra	521
Sexta: Garantías	522
Séptima: Resolución del contrato	522
Octava: Gastos e impuestos	522
Novena: Ley aplicable y resolución de controversias	522
Décima: Buena fe contractual	523
Undécima: Notificaciones	523
ANEXOS	523
Anexo I: Descripción detallada del solar.	523
Anexo II: Descripción y planos de las viviendas a entregar.	523
Anexo III: Documentación acreditativa de la titularidad del solar.	523
Anexo IV: Licencias y permisos de obra del Promotor.	523



4. Contrato de Permuta Mixta	524
PRIMERO. Objeto del Contrato.	524
SEGUNDO. Contraprestación.	525
TERCERO. Obligaciones del PROPIETARIO.	525
CUARTO. Obligaciones del PROMOTOR.	525
QUINTO. Condiciones de Transmisión de la Finca.	526
SEXTO. Alteraciones al Proyecto.	526
SÉPTIMO. Negativa del PROPIETARIO a Otorgar la Escritura de Permuta.	526
OCTAVO. Incumplimiento del PROMOTOR.	527
NOVENO. Transmisión de los Inmuebles al PROPIETARIO.	527
DÉCIMO. Resolución del Contrato.	527
DECIMOPRIMERO. Gastos.	527
DECIMOSEGUNDO. Impuestos.	527
DECIMOTERCERO. Confidencialidad.	528
DECIMOCUARTO. Resolución de Conflictos.	528
5. Contrato de opción de compra para celebrar un futuro contrato de permuta de solar por plantas	529
Concesión del Derecho de Opción	530
Plazo para el Ejercicio de la Opción de Compra	530
Ejercicio de la Opción y Contraprestación	530
Forma de Ejercicio del Derecho de Opción	530
Selección de las Viviendas	530
Condiciones de Entrega de las Viviendas	531
Desarrollo de la Promoción	531
Gastos de Transmisión	531
Variación en el Número de Viviendas	531
Jurisdicción y Resolución de Conflictos	531
6. Contrato de permuta de solar por plantas	532
OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SOLAR	532
CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO A CONSTRUIR	533
DISPOSICIONES COMUNES	535
7. Escritura Pública de Permuta de Solar por Pisos	536
Modelo a	536
Primero. Permuta.	537
Segundo. Ejecución de la Obra.	537
Tercero. Gastos.	538
Modelo b	539
Primero. Objeto del Contrato.	539
Segundo. Valoración de los Bienes Permutados.	540
Tercero. Naturaleza Mercantil.	540
Cuarto. Tradición.	540
Quinto. Entrega Material de los Bienes.	540
Sexto. Gastos e Impuestos.	541
Séptimo. Notificaciones.	541
Octavo. Resolución de Conflictos y Fuero.	541
Modelo c	542
Primero. Permuta	542
Segundo. Ejecución de la Obra	542
Tercero. Propiedad Horizontal y Escritura de Declaración de Obra Nueva	543
Cuarto. Gastos e Impuestos	543
Quinto. Entrega de los Departamentos	543
Sexto. Resolución de Disputas	543
Séptimo. Otras Cláusulas Adicionales	543
Modificaciones del Proyecto	543
Incumplimiento y Resolución Anticipada	544
Cesión de Derechos	544
Confidencialidad	544



8. Contrato de permuta de solar por volumen edificable	545
I. DECLARACIONES PREVIAS	545
II. OBJETO DEL CONTRATO	545
III. CLÁUSULAS	545
IV. DISPOSICIONES FINALES	547
V. CLÁUSULAS ADICIONALES	548
VI. FINANCIACIÓN DEL PROYECTO	549
VII. PLAZOS Y PENALIZACIONES	549
VIII. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	549
IX. DISPOSICIONES FINALES	550
9. Contrato de permuta de solares a cambio de edificación y dinero	551
10. Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria	558
PRIMERO, OBJETO DEL CONTRATO	559
SEGUNDO: PROPIEDAD Y DESCRIPCIÓN DEL SOLAR	559
TERCERO: ENTREGA DEL SOLAR	560
CUARTO: DESCRIPCIÓN DE LAS ENTIDADES A ENTREGAR	560
QUINTO: PLAZOS Y CONDICIONES DE ENTREGA	561
SEXTO: OBLIGACIONES DEL PERMUTANTE	561
SÉPTIMO: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	561
OCTAVO: CONDICIONES RESOLUTORIAS Y PENALIDADES	562
NOVENO: ARBITRAJE Y JURISDICCIÓN	562
DÉCIMO: GASTOS E IMPUESTOS	562
UNDÉCIMO: CESIÓN DE DERECHOS	562
DUODÉCIMO: FIRMA Y FORMALIZACIÓN	563
11. Contrato de permuta de solares a cambio de edificación con condición resolutoria pospuesta a hipoteca para la construcción de edificación	564
12. Escritura de permuta de solares de Corporaciones Locales.	569
13. Escritura de ejecución de permuta	575
14. Contrato de Aportación de Solar a cambio de Edificación	580
PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO	580
SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL SOLAR	580
TERCERA: CONTRAPRESTACIÓN	580
CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR	581
QUINTA: PLAZOS DE EJECUCIÓN Y ENTREGA	581
SEXTA: TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SOLAR	581
SÉPTIMA: GARANTÍAS	581
OCTAVA: IMPUESTOS Y GASTOS	581
NOVENA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	582
DÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE	582
ANEXOS	582
15. Contrato de aportación de solar y financiación conjunta	583
PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO	583
SEGUNDA: APORTACIÓN DEL SOLAR	583
TERCERA: FINANCIACIÓN DEL PROYECTO	584
CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR	584
QUINTA: GARANTÍAS CRUZADAS	584
SEXTA: PLAZOS Y CONDICIONES DE ENTREGA	584
SÉPTIMA: CONDICIONES DE RESOLUCIÓN	585
OCTAVA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	585
NOVENA: LEGISLACIÓN APLICABLE	585
ANEXOS	585
16. Contrato condicional de aportación de solar a cambio de edificación y su financiación	587
PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO	587



SEGUNDA: CONDICIÓN SUSPENSIVAY RESOLUTORIA _____	587
TERCERA: APORTACIÓN DEL SOLAR _____	588
CUARTA: FINANCIACIÓN DEL PROYECTO _____	588
QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR _____	588
SEXTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA _____	588
SÉPTIMA: PLAZOS Y CONDICIONES DE ENTREGA _____	589
OCTAVA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	589
NOVENA: LEGISLACIÓN APLICABLE _____	589
ANEXOS _____	589

17. Contrato de aportación compleja de varios solares de diferentes propietarios a un único promotor. _____ **591**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO _____	591
SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DE LOS SOLARES _____	591
TERCERA: APORTACIÓN DE LOS SOLARES _____	592
CUARTA: CONDICIONES PREVIAS _____	592
QUINTA: CONTRAPRESTACIÓN _____	592
SEXTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR _____	592
SÉPTIMA: CREACIÓN DE UNA ENTIDAD PARA LA GESTIÓN _____	593
OCTAVA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA Y PENALIZACIONES _____	593
NOVENA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	593
DÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE _____	593
ANEXOS _____	593

18. Contrato de aportación del volumen edificable del solar a cambio de pisos y locales _____ **595**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO _____	595
SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL SOLAR Y DEL VOLUMEN EDIFICABLE _____	595
TERCERA: CONTRAPRESTACIÓN _____	595
CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR _____	596
QUINTA: CONDICIONES Y PLAZOS _____	596
SEXTA: CLAÚSULAS DE REVERSIÓN Y PROTECCIÓN _____	596
SÉPTIMA: ASPECTOS FISCALES _____	597
OCTAVA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	597
NOVENA: LEGISLACIÓN APLICABLE _____	597
ANEXOS _____	597

19. Contrato de aportación del solar con contraprestación de una participación indivisa en el edificio construido _____ **599**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO _____	599
SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL SOLAR _____	599
TERCERA: PARTICIPACIÓN INDIVISA EN EL EDIFICIO CONSTRUIDO _____	599
CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR _____	600
QUINTA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO _____	600
SEXTA: CONDICIONES Y PLAZOS _____	600
SÉPTIMA: CLAÚSULAS DE REVERSIÓN Y PROTECCIÓN _____	600
OCTAVA: ASPECTOS FISCALES _____	601
NOVENA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	601
DÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE _____	601
ANEXOS _____	601

20. Contrato de aportación de solar y posterior construcción del edificio en comunidad entre el propietario y el constructor _____ **603**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO _____	603
SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL SOLAR Y SU APORTE _____	603
TERCERA: CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES _____	603
CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y DEL CONSTRUCTOR _____	604
QUINTA: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y UNIDADES _____	604
SEXTA: RESPONSABILIDAD Y RIESGOS _____	604
SÉPTIMA: GESTIÓN DE LA COMUNIDAD _____	605
OCTAVA: ASPECTOS FISCALES Y FORMA DE PAGO _____	605
NOVENA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	605



DÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE	606
ANEXOS	606

PARTE SEXTA **607**

Perspectiva internacional a la Aportación de solar a cambio de edificación **607**

Capítulo 35: Principios Universales de Contratación Internacional en Aportación de Solar a Cambio de Edificación. **607**

1. Diversidad de marcos legales: Análisis de las diferencias y similitudes en los regímenes jurídicos de aportación de solar a cambio de edificación en diferentes regiones del mundo.	607
Introducción a los sistemas legales internacionales	607
Diferencias en la estructura contractual	608
Similitudes en la aplicabilidad de la aportación de solar a cambio de edificación	609
Diferencias en la gestión de disputas contractuales	609
Homogeneización de contratos internacionales y la influencia de organismos supranacionales	610
2. Riesgos y beneficios de la aportación de solar en diferentes sistemas jurídicos	610
Riesgos comunes en la aportación de solar	611
Beneficios para el propietario del solar en distintos sistemas jurídicos	612
Riesgos de disputas legales y su resolución	612
Beneficios para el promotor en diferentes sistemas	613
Diferencias en las garantías contractuales	613
Casos prácticos de riesgos y beneficios según el sistema jurídico	614
3. Homogeneización de cláusulas contractuales internacionales	615
La importancia de la homogeneización de cláusulas en contratos internacionales	615
Cláusulas fundamentales que se pueden homogeneizar a nivel internacional	615
Adaptación de las cláusulas a la normativa local	616
Cláusulas sobre la resolución de disputas internacionales	616
Cláusulas sobre la protección de derechos de propiedad internacional	617
Estudios de casos de contratos homogeneizados	618
4. Estándares de cumplimiento internacional	618
Cumplimiento de normativas locales e internacionales	618
Estándares internacionales en la construcción	619
Cumplimiento en el ámbito de los derechos laborales y humanos	619
Estándares ambientales internacionales	620
Evaluación del cumplimiento en diferentes jurisdicciones	621
Beneficios del cumplimiento internacional	621
5. Diferentes tipos de garantías legales en un contexto internacional	622
Avales bancarios internacionales	622
Seguros de caución	623
Cartas de crédito	623
Fideicomisos internacionales (escrow accounts)	624
Garantías de cumplimiento basadas en activos	624
Garantías legales híbridas en proyectos internacionales	625
6. Caso práctico internacional: Un ejemplo de un proyecto internacional que involucra aportación de solar en un país europeo y otro en un país de América Latina	625

Capítulo 36: Contratos y cláusulas específicas para la aportación de solar a cambio de edificación a nivel internacional **629**

1. Adaptación de los contratos modelo: Contrato estándar internacional de aportación de solar a cambio de edificación.	629
El concepto de contrato modelo internacional de aportación de solar	629
Cláusulas esenciales en un contrato internacional	630
Ajuste de cláusulas a normativas locales	630
Inclusión de garantías en los contratos internacionales	631



Adaptación de cláusulas sobre la transmisión de propiedad y derechos _____	631
Resolución de conflictos en contratos internacionales _____	632
2. Tratamiento de las partes involucradas en distintos países _____	632
Roles de las partes involucradas en contratos internacionales _____	633
Derechos y obligaciones del propietario del solar en diferentes jurisdicciones _____	633
Obligaciones del promotor y constructor en contratos internacionales _____	634
Tratamiento de las garantías financieras en proyectos internacionales _____	635
Diferencias en la relación contractual en función del país _____	635
Estudio de caso: Adaptación del tratamiento de las partes en un proyecto en España y Chile _____	636
3. El riesgo de incumplimiento en contratos internacionales: Medidas para mitigar riesgos y proteger los intereses del propietario del solar a nivel internacional. _____	636
Fuentes comunes de riesgo de incumplimiento en contratos internacionales _____	637
Estrategias para mitigar el riesgo de incumplimiento _____	637
Herramientas legales para proteger los intereses del propietario del solar _____	638
Mitigación de riesgos financieros y de solvencia del promotor _____	639
Riesgo de incumplimiento por causas externas _____	639
4. Distribución de unidades en proyectos internacionales _____	640
Métodos de distribución de unidades en contratos internacionales _____	641
Factores que influyen en la distribución de unidades _____	641
Estrategias para negociar una distribución equitativa _____	642
Aspectos contractuales de la distribución de unidades _____	643
Consideraciones fiscales en la distribución de unidades _____	643
Estudio de caso: Distribución de unidades en un proyecto en México y España _____	644
5. Ajustes en la entrega de las unidades según los cambios en las normativas internacionales _____	645
Naturaleza de los cambios en las normativas internacionales _____	645
Cláusulas contractuales para prever ajustes ante cambios normativos _____	646
Impacto de los cambios en las normativas fiscales en la entrega de las unidades _____	646
Ajustes necesarios en los plazos de entrega debido a cambios regulatorios _____	647
Normativas medioambientales y sostenibilidad en la construcción _____	647
Estudio de caso: Ajustes en la entrega de unidades en un proyecto en China y Alemania _____	648
6. Aspectos legales sobre la transferencia internacional de propiedad _____	649
Requisitos legales para la transferencia de propiedad internacional _____	649
Procedimientos de registro de la transferencia de propiedad _____	649
Diferencias en las normativas sobre derechos de propiedad _____	650
Aspectos fiscales relacionados con la transferencia de propiedad _____	650
Solución de conflictos sobre la titularidad en contratos internacionales _____	651
Estudio de caso: Transferencia de propiedad en un proyecto entre Italia y Chile _____	652
PARTE SÉPTIMA _____	653
Casos prácticos de Aportación de Solar a cambio de Edificación. _____	653
Capítulo 37. Casos prácticos de Aportación de Solar a cambio de Edificación. _____	653
Caso práctico 1: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de una vivienda unifamiliar" _____	653
Causa del Problema _____	653
Soluciones Propuestas _____	654
Solución 1: Condición Suspensiva en el Contrato _____	654
Solución 2: Garantía Bancaria a Primer Requerimiento _____	654
Consecuencias Previstas _____	654
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	655
Lecciones Aprendidas _____	655
Caso práctico 2: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un edificio de apartamentos" _____	656
Causa del Problema _____	656
Soluciones Propuestas _____	656



Solución 1: Estipulación de una Condición Resolutoria _____	656
Solución 2: Supervisión Técnica Independiente _____	656
Consecuencias Previstas _____	657
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	657
Lecciones Aprendidas _____	657
Caso práctico 3: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un centro comercial" _____	659
Causa del Problema _____	659
Soluciones Propuestas _____	659
Solución 1: Inclusión de una Cláusula de Plazos y Penalizaciones _____	659
Solución 2: Reserva del Derecho de Vuelo _____	659
Consecuencias Previstas _____	660
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	660
Lecciones Aprendidas _____	661
Caso práctico 4: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un complejo residencial" _____	662
Causa del Problema _____	662
Soluciones Propuestas _____	662
Solución 1: Establecimiento de Proporción Clara en el Reparto _____	662
Solución 2: Incorporación de una Cláusula de Fases de Entrega _____	662
Consecuencias Previstas _____	663
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	663
Lecciones Aprendidas _____	664
Caso práctico 5: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un hotel boutique" _____	665
Causa del Problema _____	665
Soluciones Propuestas _____	665
Solución 1: Establecimiento de una Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL) _____	665
Solución 2: Cláusula de Garantía de Participación con Aval Bancario _____	665
Consecuencias Previstas _____	666
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	666
Lecciones Aprendidas _____	667
Caso práctico 6: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de una urbanización de lujo" _____	668
Causa del Problema _____	668
Soluciones Propuestas _____	668
Solución 1: Asignación Específica de Chalets y Definición de Calidades en el Contrato _____	668
Solución 2: Seguro de Caucción para Garantizar la Finalización de las Obras _____	668
Consecuencias Previstas _____	669
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	669
Lecciones Aprendidas _____	670
Caso práctico 7: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un edificio de oficinas" _____	671
Causa del Problema _____	671
Soluciones Propuestas _____	671
Solución 1: Contrato con Designación de Espacios y Áreas Claves _____	671
Solución 2: Inclusión de una Cláusula Penal por Incumplimiento _____	671
Consecuencias Previstas _____	672
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	672
Lecciones Aprendidas _____	673
Caso práctico 8: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de una urbanización en comunidad de bienes" _____	674
Causa del Problema _____	674
Soluciones Propuestas _____	674
Solución 1: Constitución de la Comunidad de Bienes con Distribución de Participaciones Claras	674



Solución 2: Cláusula de Limitación de Responsabilidades	675
Consecuencias Previstas	675
Resultados de las Medidas Adoptadas	676
Lecciones Aprendidas	676

Caso práctico 9: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un polígono industrial" 677

Causa del Problema	677
Soluciones Propuestas	677
Solución 1: Inclusión de una Cláusula de Permisos y Licencias	677
Solución 2: Establecimiento de una Garantía Bancaria sobre las Naves Industriales	677
Consecuencias Previstas	678
Resultados de las Medidas Adoptadas	678
Lecciones Aprendidas	679

Caso práctico 10: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un centro deportivo" 680

Causa del Problema	680
Soluciones Propuestas	680
Solución 1: Cláusula de Control de Calidad y Auditoría Externa	680
Solución 2: Participación en la Gestión Inicial del Centro Deportivo	680
Consecuencias Previstas	681
Resultados de las Medidas Adoptadas	681
Lecciones Aprendidas	682

Caso práctico 11: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un edificio mixto de viviendas y locales comerciales" 683

Causa del Problema	683
Soluciones Propuestas	683
Solución 1: Asignación de Propiedades Específicas Basada en Valor y Ubicación	683
Solución 2: Cláusula de Condiciones Suspensivas sobre la Distribución Final	683
Consecuencias Previstas	684
Resultados de las Medidas Adoptadas	684
Lecciones Aprendidas	685

Caso práctico 12: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un complejo turístico" 686

Causa del Problema	686
Soluciones Propuestas	686
Solución 1: Contrato con Garantía de Explotación y Participación en los Ingresos del Complejo	686
Solución 2: Supervisión de la Construcción por un Arquitecto Independiente Designado por Lucía	687
Consecuencias Previstas	687
Resultados de las Medidas Adoptadas	688
Lecciones Aprendidas	688

Caso práctico 13: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de una residencia de estudiantes" 689

Causa del Problema	689
Soluciones Propuestas	689
Solución 1: Acuerdo de Participación en la Gestión y un Fondo de Reserva para Contingencias	689
Solución 2: Cláusula de Garantía de Mantenimiento y Renovación de Instalaciones	690
Consecuencias Previstas	690
Resultados de las Medidas Adoptadas	691
Lecciones Aprendidas	691

Caso práctico 14: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un hospital privado" 692

Causa del Problema	692
--------------------	-----



Soluciones Propuestas	692
Solución 1: Participación en el Consejo de Administración y Acciones Preferentes	692
Solución 2: Cláusula de Recompra de Participaciones en Caso de Pérdidas Sostenidas	693
Consecuencias Previstas	693
Resultados de las Medidas Adoptadas	694
Lecciones Aprendidas	694

Caso práctico 15: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un parque empresarial" _____ 695

Causa del Problema	695
Soluciones Propuestas	695
Solución 1: Creación de una Sociedad de Gestión Conjunta del Parque Empresarial	695
Solución 2: Inclusión de Avaluos Bancarios para Garantizar la Finalización de la Construcción	696
Consecuencias Previstas	696
Resultados de las Medidas Adoptadas	697
Lecciones Aprendidas	697

Caso práctico 16: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un complejo de viviendas con zonas comunes" _____ 698

Causa del Problema	698
Soluciones Propuestas	698
Solución 1: Creación de una Comunidad de Propietarios para la Gestión de las Zonas Comunes	698
Solución 2: Garantías de Calidad y Penalizaciones por Retrasos en la Entrega	699
Consecuencias Previstas	699
Resultados de las Medidas Adoptadas	700
Lecciones Aprendidas	700

Caso práctico 17: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un complejo de apartamentos turísticos" _____ 701

Causa del Problema	701
Soluciones Propuestas	701
Solución 1: Inclusión de un Contrato de Gestión Hotelera para la Explotación de los Apartamentos	701
Solución 2: Cláusula de Garantía de Calidad y Penalización por Retraso en la Entrega	702
Consecuencias Previstas	702
Resultados de las Medidas Adoptadas	703
Lecciones Aprendidas	703

Caso práctico 18: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un centro comercial" _____ 704

Causa del Problema	704
Soluciones Propuestas	704
Solución 1: Inclusión de una Cláusula de Asignación Estratégica de Locales	704
Solución 2: Creación de una Sociedad de Gestión del Centro Comercial	705
Consecuencias Previstas	705
Resultados de las Medidas Adoptadas	706
Lecciones Aprendidas	706

Caso práctico 19: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de una clínica privada" _____ 707

Causa del Problema	707
Soluciones Propuestas	707
Solución 1: Contrato de Garantía de Renta Mínima durante los Primeros Años	707
Solución 2: Garantías Bancarias y Penalizaciones por Retraso en la Construcción	708
Consecuencias Previstas	708
Resultados de las Medidas Adoptadas	709
Lecciones Aprendidas	709

Caso práctico 20: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de una urbanización ecológica" _____ 710

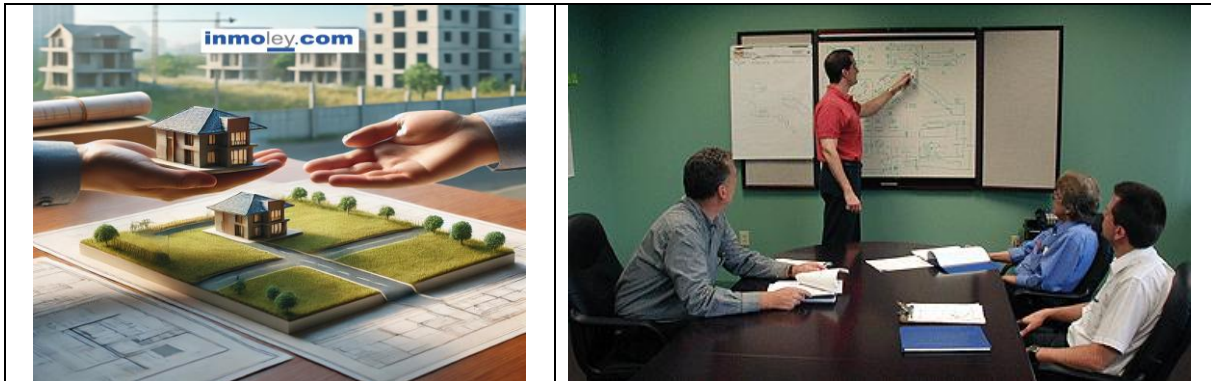
Causa del Problema	710
--------------------	-----



Soluciones Propuestas	710
Solución 1: Creación de un Reglamento de Gestión Ecológica para las Zonas Comunes	710
Solución 2: Garantía de Calidad y Certificaciones Ecológicas de las Viviendas	711
Consecuencias Previstas	711
Resultados de las Medidas Adoptadas	712
Lecciones Aprendidas	712
Caso práctico 21: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un hotel de lujo"	713
Causa del Problema	713
Soluciones Propuestas	713
Solución 1: Contrato de Participación con Ingresos Garantizados	713
Solución 2: Cláusula de Control sobre la Gestión del Hotel	714
Consecuencias Previstas	714
Resultados de las Medidas Adoptadas	715
Lecciones Aprendidas	715
Caso práctico 22: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un parque residencial para personas mayores"	716
Causa del Problema	716
Soluciones Propuestas	716
Solución 1: Contrato con Participación en los Ingresos y Cláusula de Mantenimiento de la Calidad de los Servicios	716
Solución 2: Participación Activa en el Comité de Gestión del Complejo	717
Consecuencias Previstas	717
Resultados de las Medidas Adoptadas	718
Lecciones Aprendidas	718
Caso práctico 23: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un centro educativo privado"	719
Causa del Problema	719
Soluciones Propuestas	719
Solución 1: Cláusula de Garantía de Participación en Ingresos con Rentabilidad Mínima	719
Solución 2: Cláusula de Participación en el Consejo de Gestión y Supervisión del Centro	720
Consecuencias Previstas	720
Resultados de las Medidas Adoptadas	721
Lecciones Aprendidas	721
Caso práctico 24: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un centro logístico"	722
Causa del Problema	722
Soluciones Propuestas	722
Solución 1: Cláusula de Garantía de Ocupación Mínima y Participación en los Ingresos	722
Solución 2: Garantía de Entrega en Plazo con Penalizaciones por Retraso	723
Consecuencias Previstas	723
Resultados de las Medidas Adoptadas	724
Lecciones Aprendidas	724
Caso práctico 25: APORTACIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE EDIFICACIÓN. "Aportación de solar para la construcción de un complejo deportivo"	725
Causa del Problema	725
Soluciones Propuestas	725
Solución 1: Cláusula de Participación en la Gestión Operativa del Complejo	725
Solución 2: Garantías de Calidad en la Construcción y Penalizaciones por Retraso	726
Consecuencias Previstas	726
Resultados de las Medidas Adoptadas	727
Lecciones Aprendidas	727



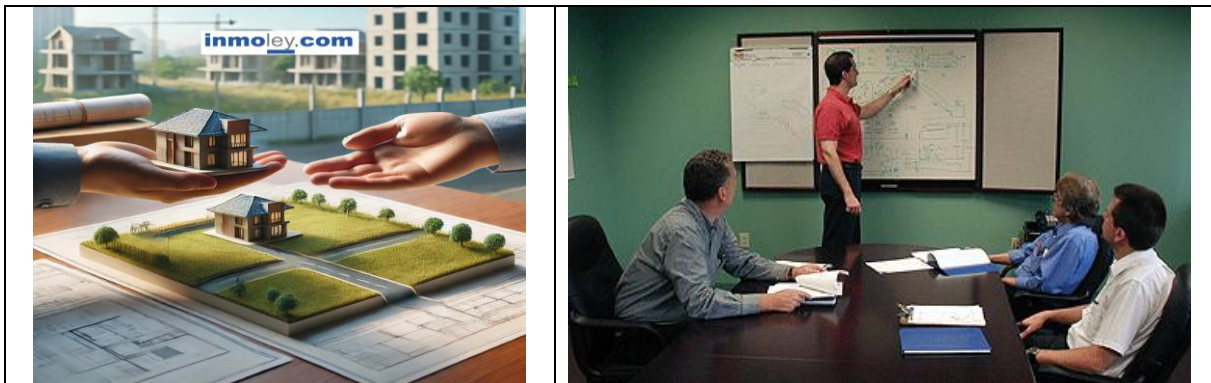
¿QUÉ APRENDERÁ?



- Concepto y definición del contrato de Aportación de Solar a Cambio de Edificación
- Diferencias con otros tipos de contratos inmobiliarios
- Ventajas y desventajas para propietarios y promotores
- ¿Qué hago: permuto el solar por pisos o vendo?
- La permuta inmobiliaria y sus características esenciales
- Modalidades de la aportación de solar
- Importancia de la escritura pública y el registro en la propiedad
- Diferencias entre la aportación de solar y otras figuras jurídicas
- Riesgos y mecanismos para mitigarlos en ambas partes
- Consideraciones fiscales en la aportación de solar a cambio de edificación
- Ejemplos recientes y lecciones aprendidas en estas operaciones
- Recomendaciones finales para asegurar el éxito en futuras operaciones



Introducción



Aportación de Solar a Cambio de Edificación: Estrategias y Oportunidades para Maximizar el Valor de tu Propiedad

El contrato de Aportación de Solar a Cambio de Edificación se ha posicionado como una alternativa estratégica en el ámbito inmobiliario, especialmente para propietarios de suelos que buscan maximizar el valor de su propiedad sin necesidad de venderla de manera directa. Este modelo permite transformar un terreno en un proyecto inmobiliario que puede generar ingresos o proporcionar inmuebles que se adapten a las necesidades del propietario.

¿Qué Aprenderás sobre la Aportación de Solar a Cambio de Edificación?

Al sumergirte en esta modalidad, comprenderás en detalle los aspectos clave que la hacen una opción atractiva tanto para propietarios de terrenos como para promotores inmobiliarios. Aprenderás sobre:

Concepto y Definición del Contrato:

Explorarás qué es exactamente la aportación de solar y cómo se diferencia de otros contratos inmobiliarios como la compraventa, la permuta clásica, y el arrendamiento de obra.

Ventajas y Desventajas:

Identificarás los beneficios que este modelo ofrece, como la maximización del valor del suelo, la diversificación de ingresos, y los ahorros fiscales. También comprenderás los posibles inconvenientes, como la pérdida de control sobre el solar y la dependencia de la solvencia del promotor.

Comparativa con Otros Contratos Inmobiliarios:

Conocerás las diferencias y similitudes con figuras jurídicas como el derecho de superficie, la permuta inmobiliaria, y el leasing inmobiliario, lo que te permitirá elegir el contrato más adecuado según tus necesidades y circunstancias.



Gestión de Riesgos:

Aprenderás a identificar y mitigar los riesgos asociados tanto para el propietario del solar como para el promotor, asegurando una operación más segura y rentable.

Casos Prácticos:

Analizarás ejemplos reales de cómo se ha implementado este contrato en diferentes contextos, desde la construcción de viviendas unifamiliares hasta complejos comerciales y turísticos, extrayendo lecciones valiosas para futuros proyectos.

Ventajas Clave para el Propietario del Solar:

- Maximización del Valor del Suelo: En lugar de vender el terreno, puedes obtener inmuebles que se revaloricen con el tiempo, generando ingresos continuos.
- Diversificación de Ingresos: Recibir inmuebles o locales en lugar de dinero en efectivo permite diversificar las fuentes de ingreso, especialmente en mercados volátiles.
- Ahorros Fiscales: Al no haber una compraventa directa, es posible optimizar la carga fiscal comparada con una venta tradicional.
- Mitigación de Riesgos: Al asociarte con un promotor experimentado, compartes los riesgos inherentes al desarrollo del proyecto.

Beneficios para el Promotor Inmobiliario:

- Reducción de Costes Iniciales: Al no tener que desembolsar grandes sumas por la compra del suelo, el promotor puede destinar más recursos a la construcción y comercialización del proyecto.
- Acceso a Suelos Estratégicos: Este modelo permite acceder a terrenos que, de otra manera, podrían estar fuera del alcance financiero del promotor.
- Flexibilidad en el Desarrollo: La aportación de solar facilita la creación de proyectos más adaptados a las necesidades del mercado, aumentando las posibilidades de éxito comercial.

Conclusión: ¿Es la Aportación de Solar a Cambio de Edificación la Mejor Opción para Ti?

La respuesta depende de tus objetivos como propietario o promotor. Este modelo puede ofrecerte una excelente oportunidad para maximizar el valor de un terreno y participar en el desarrollo inmobiliario sin los riesgos financieros asociados a la compra directa. Sin embargo, es crucial contar con un asesoramiento legal y financiero adecuado para estructurar un contrato que proteja tus intereses y asegure el éxito del proyecto.



Con una comprensión clara de las ventajas, desventajas, y consideraciones clave, estarás mejor preparado para decidir si este modelo contractual es la opción ideal para ti.

