**TEMA 16 HIPOTECARIO**

**LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA:**

MANIFESTACION d*el titular registral*, en EP/otro título inscribible, haciendo constar el hecho de haberse comenzado/concluido una plantación/edificación/mejora/instalación.

**Su** FINALIDAD no es adquirir la propiedad de lo declarado (esta adquisición se produce al margen del Registro, en virtud de accesión al propietario) sino la de dejar constancia registral de modificaciones cualitativas de una finca inscrita. De ahí que se regule dentro de los procedimientos de *concordancia* RP y realidad física/jurídica extrarregistral.

**NATURALEZA**

Se discute si es un acto de:

Disposición

Riguroso dominio (=acto de administración cualificado)

Mera administración (ex arts 47 RD 1093/1997 y 94 RH).

Para la mayoría doctrinal/jurisprudencial:

No es un negocio jurídico (solo acredita un hecho).

Su inexistencia entraña consecuencias formales, no sustantivas (los actos de trascendencia real sobre la finca afectan a la nueva construcción aun sin estar registrada).

Es un acto potestativo (no obligatorio MUY ÚTIL: evita incertidumbre sobre la extensión de la hipoteca a la obra nueva “c*uando la finca hipotecada pasare a un tercer poseedor” (*duda de si construyó el hipotecante o dicho tercer poseedor, 112 LH).

**Y CAPACIDAD**

Están legitimados para otorgar EP de declaración ON (finalizada/en construcción) de un inmueble:

Su **propietario** registral.

El titular de la patria potestad y el tutor, respecto de los bienes de los hijos o incapacitados (SIN autorización judicial) y el menor emancipado (sin necesidad de complemento de capacidad), según PAU.

El titular de un **derecho de superficie, vuelo**/**sobreedificación** o subedificación.

El Presidente de la junta de propietarios del edificio constituido en régimen de **propiedad horizontal**, previo acuerdo de la Junta.

Caso de **comunidad ordinaria**, 2 posturas:

La RDGRN 20-21/02/1969 exige el consentimiento unánime de los condueños (ex art 397 Cc).

Para otros autores basta el consentimiento de la mayoría suficiente para realizar actos de administración (ex art 47 RD 1093/1997).

Caso de **usufructo**, está legitimado el nudo propietario SIN necesidad de que el usufructuario concurra (DGRN).

En contra un sector doctrinal ex art 503 Cc.

Si la finca fuese **ganancial**, la RDGRN 21 de febrero 1995 afirma que puede declararla cualquiera de los cónyuges, incluso estando la finca inscrita a nombre de *ambos* cónyuges (en contra, GIMÉNEZ DUART, ex 93 y 94 RH).

Quien hubiere declarado la obra nueva en construcción, aun cuando hubiese **trasmitido el dominio** en todo o en parte (art 47 RD 1093/1997).

El art 47.2 RD 1993/1997 detalla los sujetos legitimados para otorgar **ACTA de Finalización de Obra** (previamente declarada en construcción)

**LA INSCRIPCION DE LA DECLARACION DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION y TERMINADA:**

**GRUPO NORMATIVO** (aparte lo autonómica y local):

202 y 206 in fine LH (y 308 RH)

45 y ss RD 4 de julio de 1997

28 TRLS 2015

19 y 20 Ley Ordenación Edificación

202 LH ***Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.***

**“TÍTULOS”** (inscribibles) Con carácter general es necesaria escritura pública (ex art 3 LH). Excepcionalmente, el art 206.2 LH admite la inscripción de las declaraciones de obra nueva de las ***Administraciones Públicas y entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas***, mediante certificación administrativa.

“**REFERENTES**” La declaración de obra nueva puede hacerse de forma conjunta con otros negocios o de manera independiente (308 RH).

“**SE DESCRIBA**” (contenido) Ex **45** RD 1093/1997, el título deberá contener al menos:

número de plantas (del edificio)

superficie de parcela ocupada

total de los metros cuadrados edificados

(si en el proyecto aprobado se especifica), el número de viviendas/oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

***LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA*** *por cualquier edificación, instalación o plantación* ***habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.***

NO es necesaria (en principio) en cambio la georreferenciación *del total terreno* (RDGRN 8 de febrero 2016).

***Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio****, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.*

**REQUISITOS**

28 TRLS  **LOS NOTARIOS EXIGIRÁN** (*para su testimonio)* **PARA AUTORIZAR ESCRITURAS DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA**

***EN CONSTRUCCIÓN,*** *la aportación del* ***acto de conformidad/aprobación/autorización administrativa*** *que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como* ***certificación expedida por técnico competente acreditativa de que*** LA DESCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA que se recoge en la escritura SE AJUSTA AL PROYECTO PARA EL QUE SE OBTUVO LICENCIA (acto admtvo)***.***

***TERMINADA, exigirán, además de la certificación*** *expedida por técnico competente**acreditativa de QUE* LA OBRA HA FINALIZADO Y SE AJUSTA AL PROYECTO PARA EL QUE SE OBTUVO LICENCIA (acto admtvo)*, los documentos que acrediten...:*

*a) el cumplimiento de la* ***legislación*** *reguladora* ***de la edificación para entrega a sus usuarios*** *y*

*b) el otorgamiento de las* ***autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne***

***las condiciones necesarias*** *para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y*

*los requisitos de* ***eficiencia energética*** *(salvo que la legislación sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable)...*

Para inscribir las escrituras de declaración de obra nueva, LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD EXIGIRÁN dichos requisitos.

**REQUISITOS COMUNES a AMBAS ESCRITURAS de ON** (en construcción/finalizada)

**¥** ACTO ADMINISTRATIVO QUE AMPARE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Normalmente se tratará de una licencia municipal de obras. NO se admite su obtención por silencio administrativo.

**¥** CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR TÉCNICO COMPETENTE acreditativa de

que la descripción de la obra que consta en la escritura es conforme al proyecto objeto del acto administrativo

y, en su caso, de su finalización

Están legitimados para expedirla (50 RD 1093/97), bien mediante comparecencia directa del técnico en la escritura o bien mediante certificación previa/posterior con firma legitimada notarialmente:

El autor/coautor del proyecto.

El director de la obra.

El técnico municipal competente.

Cualquier otro técnico con facultades suficientes según su colegio profesional.

**REQUISITOS ESPECIALES DE LA ON TERMINADA**

Acreditación documental de

a) C***umplimiento de la LEGISLACIÓN REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN para entrega a sus usuarios.*** Según *Resolución-Circular de la DGRN 26 de julio de 2007* se refiere a los requisitos impuestos en la LOE 5 noviembre 1999: Seguro Decenal *(los otros dos seguros previstos en la LOE, el anual y el trienal, todavía no han entrado en vigor, DAdic 2ª)* y Libro del Edificio (art 7).

SEGURO DECENAL

**No es exigible en las obras nuevas en construcción**, sino en las obras terminadas o en las actas de finalización de obra.

Solo exigible a las obras cuyas licencias se hubiesen solicitado **con posterioridad al 5 de mayo de 2000** (fecha entrada en vigor de la LOE 1999, que lo impuso), R 20 de marzo 2000.

Solo es exigible a **edificios cuyo destino principal sea el de vivienda** (D Adic 2ª LOE). Por lo tanto, no a hospitales o residencias para estudiantes.

LIBRO DEL EDIFICIO

Ex reforma 202 LH en 2015, su depósito se hace siempre ante el registrador (no ante el notario, como antes)*.*

**Se exige a todo tipo de edificación** (incluso NO viviendas), también al promotor individual para uso propio (R 8 de septiembre de 2016)

b) A***utorizaciones administrativas***

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN/CÉDULA DE HABITABILIDAD. La legislación de determinadas Comunidades Autónomas exige la aportación de dicha cédula o licencia para declarar la obra nueva.

Puede sustituirse por una declaración responsable (siempre según la legislación autonómica aplicable).

La licencia de primera ocupación hace innecesaria la aportación de licencia de obras (porque la presupone, R 22 julio 2015).

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. El RD 5 de abril de 2013 establece la obligación de poner a disposición de los compradores/usuarios de los edificios dicho certificado EN TODO CASO (incluso ON *antiguas*).

Su validez máxima es de 10 años

**ESPECIALIDADES DE LA INSCRIPCION DE LA VIVIENDA PARA USO PROPIO**

**DAdic 2º LOE**

No se le exige seguro decenal al “***AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL DE UNA ÚNICA VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA USO PROPIO”***.

Excepción: caso de transmitir inter vivos dentro del plazo de 10 años, el autopromotor viene obligado a contratarlo por el tiempo que reste para completar los 10 años, salvo ***exoneración expresa por el adquirente, debiendo el autopromotor acreditar haber utilizado la vivienda*** (Resolución-Circular DGRN 3 diciembre 2003).

Esta norma ha provocado abundantes RRDGRN:

“Autopromotor”, incluye a **personas jurídicas**.

“Individual” La DGRN no exige seguro decenal en casos de construcción en régimen de **comunidad valenciana** (SI a la comunidad ordinaria).

“Vivienda unifamiliar” No es el caso cuando la licencia municipal se dio para dos viviendas unifamiliares en una parcela.

“Uso propio” **Es indiferente que se trate de primera o de segunda vivienda, o** que se trate de una **residencia meramente temporal**.

Libro del EDIFICIO

No hay especialidad, dado que *en la actualidad* **NO se excluye la obligación de depositar el libro del edificio para el autopromotor** (RDGRN 8 de septiembre de 2016).

**LA INSCRIPCION DE OBRA NUEVA ANTIGUA**  28.4 TRLS

Constancia registral de la terminación de la obra de **EDIFICACIONES** **RESPECTO DE LAS QUE YA NO PROCEDA ADOPTAR MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA** que impliquen su demolición (prescritas).

**¥** Ha de ACOMPAÑARSE a la EP de ON **certificación** expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, **acta notarial descriptiva** de la finca o **certificación catastral** descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste *la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título*.

El REGISTRADOR COMPROBARÁ la **inexistencia de** **anotación preventiva** por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca y que el **suelo no tiene carácter demanial** **o está afectado por servidumbres de uso público** general.

**¥** El Registrador de la Propiedad NOTIFICARÁ AL AYUNTAMIENTO respectivo de las inscripciones realizadas ... haciendo constar (en la inscripción, nota de despacho y publicidad formal que expida) la práctica de dicha notificación.

AYUNTAMIENTO ESTÁ OBLIGADO entonces *(salvo que se haya acompañado a la EP certificación suya)* a **hacer constar en el RP**, por nota al margen de la inscripción de la ON, **la** concreta **situación urbanística** de la finca (con indicación expresa de sus limitaciones).

De no hacerlo la Administración incurrirá en responsabilidad caso de producirse perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente, debiendo indemnizarle los daños y perjuicios causados”.

En conclusión:

NO hay que acreditar:

Licencia (ni de obra ni de primera ocupación).

Certificado del técnico competente.

Entrega Libro Edificio

Puede ser necesario acreditar el seguro decenal (cuando la obra sea posterior al 5 de mayo de 2000 y no hayan transcurrido 10 años desde su finalización)

Imprescindible certificado de eficiencia energética.

**INSCRIPCION DE LA AMPLIACIÓN Y LA REHABILITACIÓN DE OBRA NUEVA**

(EL FIN DE OBRA INTRODUCE ALGUNA MODIFICACIÓN respecto a la obra en construcción previamente declarada)

**Art. 28.3 TRLS 2015**: Cuando la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el RP **por haberse producido modificaciones en el proyecto**, la constancia registral de la **TERMINACIÓN DE LA OBRA** se producirá **MEDIANTE UN ASIENTO DE INSCRIPCIÓN**, sujeto a los requisitos de las obras nuevas terminadas.

Por tanto:

NO por nota marginal (como procedería en otro caso)

Se aplicarán los requisitos exigidos para la inscripción de la obra nueva terminada *en lo que no se hubiera declarado e inscrito con anterioridad en construcción*.

(REHABILITACIÓN DE OBRA NUEVA INSCRITA)

Según RRDGRN la rehabilitación de un edificio inscrito no hace necesario observar los requisitos de la declaración de obra nueva, siempre que NO produzca una variación esencial de la configuración arquitectónica, volumetría o estructura del edificio, NI tenga por objeto cambiar sus usos característicos (art 2 LOE), bastando basta acreditarlo certificación de técnico competente.