

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Índice general de los cuatro tomos

Javier Micó Giner (Notario)

Editorial Basconfer

TOMO I

Revisión crítica y causas de ineficiencia. Parte general

ABREVIATURAS

Presentación. La declaración de obra nueva: cómo conseguir la ineficiencia

1. Un prólogo ausente
2. Una metodología atípica
3. Leitmotiv

CAPÍTULO I. EL CONCEPTO DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y SU NATURALEZA JURÍDICA

(A) CONCEPTO DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

INTRODUCCIÓN

1. ¿Por qué el diablo está en los detalles en el concepto de la declaración de obra nueva?
2. Y en el principio era la accesión, pero ya no es solo la accesión y se plantea el enlace con la naturaleza de la licencia
3. La doctrina tradicional. Lo que se enseña
4. La necesidad de revisión del concepto tras la Ley 13/2015
5. La doctrina inmovilista posterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio. Incongruencias
6. Revisión crítica del concepto a la luz de la Ley 13/2015
7. Motivos adicionales para una revisión del concepto: la Ley andaluza 7/2021 y la Ley estatal 7/2022
8. La necesaria revisión del concepto: propuesta
9. Los Derechos de las CCAA y la accesión invertida. ¿Debe incluirse la accesión invertida en una definición general de la declaración de obra nueva?
 - 9.1. Código Civil vigente desde 1889
 - 9.2. Código Civil de Cataluña
 - 9.3. Ley navarra
10. Cuestiones para reflexionar. ¿Cabe una obra sin declaración? ¿Cabe una declaración sin obra? ¿La declaración sin obra genera un impacto fiscal?
 - 10.1. Obras sin declaración
 - 10.1.1. La obra “emboscada” en la inmatriculación
 - 10.1.2. La obra en el procedimiento del art. 201.1 LH
 - 10.1.3. El uso espurio del art. 199 LH
 - 10.2. Declaraciones sin obra
 - 10.3. Las confusiones sustantivas provocan confusiones fiscales

CONCLUSIONES

(B) NATURALEZA JURÍDICA

INTRODUCCIÓN

1. Las razones de la confusión al aproximarse a la naturaleza jurídica de la declaración de obra nueva y de la necesidad de su revisión
2. La doctrina
 - 2.1. La declaración de obra nueva es una creación notarial del derecho pese a la DGRN

- 2.2. Rafael Ramos Folqués 1954 (objeto del derecho)
- 2.3. Lacruz Berdejo y la STS de 3 de octubre de 1979 (mera narración fáctica)
- 2.4. Monet Antón (declaración de propiedad)
- 2.5. Ramón María Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill (en función de la fecha de la edición)
- 2.6. Rafael Arnaiz Eguren 1995 (negocio jurídico unilateral)
- 2.7. Peña Bernaldo de Quirós y la incidencia de la reforma del RH de 1982 (acto de administración)
- 2.8. Manuel Ángel Rueda Pérez (acto jurídico)
- 2.9. Autores divulgativos o recopilatorios
- 2.10. José Manuel García García (acto real)
- 2.11. Joaquín Delgado Ramos (hecho jurídico)
- 2.12. Guillermo Revilla Fernández (acto jurídico)
- 2.13. Francisco Mariño (acto jurídico)
- 2.14. Antonio Manuel Oliva Izquierdo (recopilatorio de la oscilante doctrina de la DG)
- 2.15. Ignacio Martínez-Gil (declaración de voluntad y ciencia)
- 2.16. Juan Gómez Martínez (la propiedad horizontal es un negocio configurador)
- 2.17. Javier Merino y Javier Oñate (discusión sobre LA tesis del negocio jurídico o si es mera cuestión semántica)
- 2.18. ¿Es un esfuerzo vano pretender subsumir la declaración de obra nueva en la categoría del negocio jurídico?
3. La DG. Evolución y titubeos. ¿Es irrelevante la naturaleza jurídica?
4. La necesaria revisión de la naturaleza jurídica
 - 4.1. Desmontando el prejuicio sobre la inexistencia de la categoría del negocio jurídico en la legislación
 - 4.2. No obstante, no existe regulación general del negocio jurídico. Conceptos generales
 - 4.3. Debe quedar descartado el mero hecho jurídico
 - 4.4. El paso al negocio jurídico
 - 4.5. Argumentos
5. Efectos indirectos de la georreferenciación
6. Las “normas facilitadoras” de la inscripción del final de obra no deben alterar las conclusiones sobre la naturaleza jurídica
7. Voluntariedad u obligatoriedad de la escritura de obra nueva y de su inscripción. Solo excepcionalmente la declaración de obra nueva no es potestativa. ¿Ha pasado a ser obligatoria la inscripción de la declaración de obra nueva?
 - 7.1. La regla general es que la escritura y su inscripción son voluntarias y no constitutivas
 - 7.2. La escritura de obra nueva sí puede ser imprescindible como presupuesto de otras configuraciones del edificio
 - 7.2.1. Para la propiedad horizontal en la LPH
 - 7.2.2. Para los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico en la ley 4/2012
 - 7.2.3. Para la división horizontal en el CCC
 - 7.2.4. Para el aprovechamiento por turno, propiedad compartida, aprovechamiento parcial, derecho de superficie y derecho de vuelo en el CCC
- 7.3 La regla general en nuestro derecho es que la inscripción es voluntaria y meramente declarativa
 - 7.3.1. La ausencia de inscripción de la obra nueva no afecta a la extensión de la hipoteca a la misma, aunque pueda ser conveniente hacer constar la existencia del edificio en la escritura (bastando su mención)
 - 7.3.2. Como por esta vía no pudo imponerse la inscripción, se ha buscado intentarlo por la vía de vincularla a la constancia de la tasación y a la inscripción de los pactos de ejecución
 - 7.3.3. La nota marginal del final de obra evita la anotación preventiva del crédito refaccionario, pero no es imprescindible pues dicha anotación tampoco procede en caso de finalización del contrato de obra sin certificado de fin de obra

- 7.4. Excepcionalmente, la inscripción de la declaración de obra puede ser necesaria para la inscripción de una configuración posterior
- 7.5. El caso del derecho de superficie posterior. La Resolución de 25 de octubre de 2023 y la deriva
- 7.6. Deriva que conduce a intentar que sean obligatorias otras inscripciones. la resolución de la DGSJFP de 23 de mayo de 2025
- 7.7. El pecado original es la duplicidad: NRA
- 7.8. Pecado que también se da con motivo las bases gráficas
- 7.9. Remisión sobre los efectos y la legislación
- 7.10. Y nada es casual: el intento de obligatoriedad de la inscripción obedece a una política corporativa
- 7.11. No es crítica, es admiración

CONCLUSIONES

CAPÍTULO II. complejidad de la legislación aplicable

INTRODUCCIÓN

1. Antecedentes
2. La Constitución española: distribución de competencias
3. El conflicto después de la Constitución. La Ley 8/1990 y la STC 61/1997
 - 3.1. La situación anterior a la Ley 8/1990. La calma que precede a la tempestad
 - 3.2. La Ley 8/1990 y su art. 25. Licencia y certificado técnico en las obras nuevas
 - 3.3. La normativa aplicable hasta la STC 61/1997
 - 3.4. La STC 61/1997
4. Después de la STC 61/1997
 - 4.1. La reacción de las Comunidades Autónomas
 - 4.2. La regulación estatal posterior
5. Resumen y traslación de esta evolución al ámbito notarial y registral
6. Referencia a la STC 143/2017
7. Ejemplos de las fricciones en sede notarial y registral de la distribución de competencias por razón de la materia entre el estado y las CCAA
 - 7.1. La exigencia o no de la georreferenciación en la obra en construcción a raíz de la regulación andaluza
 - 7.2. El silencio positivo en la segregación en Andalucía
 - 7.3. El silencio positivo en la licencia de obra (o su ampliación) en suelo rural en Canarias
 - 7.4. La declaración responsable en ciertas obras de acondicionamiento en Madrid
 - 7.5. Las parcelaciones en Cataluña, pero vistas por la DGDíEJ
 - 7.6. Las urbanizaciones de Llicà d'Amunt
 - 7.7. ¿Y si una norma estatal cuestionara algunas afirmaciones de la tesis de la DG? Impacto de la orden ECM/599/2025
8. Intuiciones sobre la causa de estas disfunciones
 - 8.1. La asunción de competencias de mera publicidad noticia del urbanismo por el Registro conlleva riesgos no menores
 - 8.2. Los documentos públicos y las inscripciones registrales no deberían utilizarse en el campo de batalla respecto de la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas
 - 8.3. Existen soluciones razonables que podrían tener amparo normativo y permitirían una actuación notarial y registral respetuosa con las competencias ajenas
9. Las competencias de la Unión Europea
 - 9.1. Complejidad de la inserción del Derecho de la UE en el ordenamiento español
 - 9.2. Nociones básicas
 - 9.3. Aplicación del ordenamiento comunitario (en especial, en relación con la distribución de competencias en España)
 - 9.4. Ejemplos del impacto de esta normativa europea en la labor notarial

9.5. La contratación de lobbies en la UE

10. Esbozado el problema competencial, surge el problema temporal. Retroactividad e irretroactividad de las normas

10.1. Introducción

10.2. Los tres momentos

10.3. Normas básicas

10.4. La defensa de la irretroactividad. La misma norma aplicada por el notario en la autorización, debe ser la aplicada por el Registrador en la inscripción

10.5. Algunos ejemplos de resoluciones anteriores a 2012 sobre esta problemática temporal

10.5.1. Aplicación de la doctrina en la Resolución de la DG de 19 de noviembre de 2004.

IRRETROACTIVIDAD

10.5.2. Aplicación de la doctrina en la Resolución de la DG de 3 de junio de 2011.

IRRETROACTIVIDAD

10.6. La cuestionable y revolucionaria Resolución de la DGRN de 27 de enero de 2012.

Retroactividad solo en actos “eminente registrables”

1. Las supuestas fuentes en las que bebe la DG existían todas en 1990

2. La propia DG, pese a su doctrina afirma que en esta misma resolución que la retroactividad no debería ser aplicable a las obras nuevas porque no son actos “puramente registrales”, sino “actos fácticos”. irretroactividad para “actos fácticos”

10.7. La Resolución DG de 27 de enero de 2012 sobre la legislación aplicable a la segregación es contraria a la resolución de 24 de enero de 2012 (de solo tres días antes)

10.8. Las reacciones al cambio interpretativo de los tres días

10.9. Recapitulación. Los árboles no deben impedir ver el bosque. Incluso con la Rs DGRN de 27 de enero de 2012 a la declaración de obra nueva se le aplica la legislación vigente al tiempo de otorgar la escritura y autorizarla el notario, no la vigente al tiempo de la inscripción

10.10. El nuevo intento para conseguir aplicar la retroactividad también a las declaraciones de obra. La Resolución de 1 de marzo de 2016 y la clasificación entre “normas de naturaleza material” y “normas de carácter procedimental o adjetivas”

3. La resolución de 1 de marzo de 2016: sus antecedentes

4. La doctrina de la resolución de 1 de marzo de 2016 y su impacto posterior

10.11. Lasciate ogni speranza, voi ch'entrare: conclusiones pragmáticas

10.12. El final del proceso se traduce en el incremento de la inseguridad jurídica que no se oculta a otros autores

10.13. Juicio crítico. Otra doctrina de la DG es posible y basta acudir a la entrada en vigor de la Ley de 1990

10.14. Llevemos al extremo cada teoría. El sueño de la razón si no produce monstruos, sí suele conducir al absurdo (resolución 6 de marzo de 2024). Ante el absurdo quizá la propia DG acabe abandonando esta retroactividad

10.15. Al menos, la DG ya detecta la evidente limitación de su tesis en caso de prescripción

10.16. Recapitulación sobre el problema temporal

10.17. Los problemas de derecho intertemporal existen en todas las materias y las soluciones pueden ser otras

11. Problemas de jerarquía normativa. Ausencia de desarrollo, dudas de vigencia y normas que no lo son. En especial, las Resoluciones conjuntas

11.1. ¿Cuándo puede la DG considerar derogadas normas reglamentarias?

12. Los problemas apuntados se avienen mal con la independencia en las calificaciones y con el procedimiento registral

13. Cuadros de legislación aplicable

14. Resumen de la evolución contemplada

CONCLUSIONES

CAPÍTULO III. Calificación notarial y clasificación de escrituras

INTRODUCCIÓN

A. Ubicación formal de la calificación

B. Consecuencia de la calificación

1. La calificación de la obra nueva sensu stricto: 28.1 vs 28.4 LS. Consecuencias no buscadas
 - 1.1. La existencia de dos vías
 - 1.2. El debate de si se trata de una vía ordinaria y otra excepcional o no
 - 1.2.1. Antes de la LS 2015
 - 1.2.2. Tras la LS 2015
 - 1.2.3. La opción sigue indiscutida en 2023
 - 1.2.4. Existiendo la opción, alguna coetilla de la DG resulta superflua y ofensiva
 - 1.2.5. Y no hay duda de que cabe la opción también para el final de obra en 2025
 - 1.3. Las consecuencias de la elección
 - 1.4. Un inciso sobre la STS de 17 de enero de 2024 respecto de obras en edificios en situación asimilada a fuera de ordenación
 - 1.5. Juicio crítico sobre las consecuencias de la elección: no es la información registral, sino la cédula urbanística el procedimiento adecuado
 - 1.6. La elección en la escritura de la vía elegida vincula y obliga al registrador
 - 1.7. El error en la calificación notarial
2. La calificación notarial no se ciñe solo a la vía y puede exigir una clasificación más precisa
3. ¿Por qué nos ceñimos a las escrituras? El elemento formal
 - 3.1. Las diferencias entre escrituras y actas
 - 3.2. La evolución histórica: solo acta; escritura y acta de fin de obra; solo escritura (incluso con AVID)
 - 3.2.1. Evolución de la legislación
 - 3.2.2. Admisión de la videoconferencia
 - 3.3. El rechazo de las instancias con firmas legitimadas y del convenio regulador; la exigencia de la escritura con independencia de su título; la yuxtaposición del procedimiento del art. 201.1 LH y la obra nueva
 - 3.3.1. La exigencia de titulación pública, entre otros fines, para el acceso al Registro
 - 3.3.2. El rechazo de la instancia privada
 - 3.3.3. El convenio regulador no es título hábil
 - 3.3.4. La exigencia de la escritura con independencia de su título.
 - 3.3.5. La yuxtaposición del procedimiento del art. 201.1 LH y de la declaración de obra nueva
 - 3.4. El rechazo condicionado de las obras nuevas emboscadas en la inmatriculación
 - 3.5. El rechazo del art. 199 LH para enmascarar obras nuevas
 - 3.5.1. ¿Despierta la DG de su letargo y comienza a acotar el ámbito del procedimiento del art. 199 LH?
 - 3.6. Recapitulación sobre las conclusiones acerca del “Elemento Formal”
4. ¿Por qué no se clasifican las escrituras en función del suelo? La ausencia de calificación del suelo
 - 4.1. Una mera aproximación a la calificación del suelo y sus consecuencias
 - 4.2. ¿Por qué se omite la situación urbanística del suelo?
 - 4.3. Riesgos de esta ausencia de concreción inicial
 - 4.4. Y la realidad demuestra que los riesgos traen consecuencias
 - 4.5. Propuestas de mejora
 - 4.6. Anexo de categorías de suelo según CCAA
 - 4.7. Sin perjuicio de que no es imposible que se permitan legalizar obras en suelos rústicos
 - 4.8. Los suelos de concentración parcelaria
 - 4.9. Recapitulación sobre la ausencia de calificación de la escritura en función de la calificación del suelo

CONCLUSIONES

CAPÍTULO IV. COMPARECENCIA Y JUICIO NOTARIAL DE APTITUD Y LEGITIMACIÓN

INTRODUCCIÓN

1. La comparecencia “esencial” en las escrituras de declaración de obra en construcción o terminada y de acreditación de su finalización
 - 1.1. Afirmaciones indiscutidas (pero discutibles) de la doctrina dominante
 - 1.2. Juicio crítico
 - 1.3. Discusiones y soluciones clásicas a los supuestos más frecuentes
 - 1.3.1. El propietario
 - 1.3.2. La sociedad de gananciales
 - 1.3.3. La herencia
 - 1.3.4. La comunidad ordinaria
 - 1.3.5. La propiedad horizontal: consentimientos cuando la obra se declara en un edificio previamente constituido en propiedad horizontal. Remisión
 - 1.3.6. La polisémica propiedad horizontal tumbada y los complejos inmobiliarios
 - 1.3.7. La nuda propiedad y el usufructo
 - 1.3.8. El superficiario
 - 1.3.9. El titular del derecho de vuelo
 - 1.3.10. El concesionario
 - 1.3.11. El propietario temporal (Código Civil de Cataluña)
 - 1.3.12. Las titularidades sujetas a término o condición, reservatarios, fiduciarios, etc.
 - 1.3.13. El censatario
 - 1.3.14. Las uniones temporales de empresas
 - 1.3.15. ¿Puede el propietario de un solo elemento privativo declarar la obra del edificio en su conjunto? ¿Y un comunero?
 - 1.4. ¿Constituye un lapsus doctrinal la ausencia de coordinación entre la legitimación para la declaración de obra nueva y la delimitación de la finca en que se ubica la edificación?
 - 1.4.1. Introducción al problema
 - 1.4.2. Una aplicación práctica. La RS DGSJFP de 31 de enero de 2024
 - 1.4.3. Primeras reacciones críticas
 - 1.4.4. reflexiones
 - 1.4.5. El designio oculto: dos bases de datos gráficas y el “interés público”. Como siempre, nada es como parece en la doctrina de la DG desde hace años
 - 1.4.6. ¿Y esas teorías sobre la comunidad son aplicables a los edificios en propiedad horizontal?
 - 1.4.7. Conclusiones
2. Juicio de aptitud para el ejercicio de la capacidad
 - 2.1. Introducción a los problemas actuales del juicio de aptitud. La resolución de 25 de febrero de 2025
 - 2.2. Lo más importante de la Resolución es todo lo que la DG no ve: el elefante en la tienda de porcelana que Álvarez-Sala sí detecta
 - 2.2.1. Del Registro Civil, mejor ni se habla
 - 2.2.2. Y del Registro de la Propiedad, mejor silenciamos el uso indebido de los datos
 - 2.2.3. Evidentemente, si no se ven los problemas, tampoco es necesario solucionarlos
 - 2.2.4. La prueba del algodón
 - 2.2.5. La nueva medida de apoyo podrá incluso no constar inscrita en el Registro Civil
 - 2.2.6. El Decreto-Ley 19/2021 de adaptación del cc catalán
3. Juicio de legitimación representativa
 - 3.1. Representación legal y medidas de apoyo

- 3.2. Representación voluntaria
- 3.3. Representación orgánica
- 4. Juicio sobre el tracto
- 5. Recapitulación crítica
- 6. Las “normas” facilitadoras, en especial, en el final de obra. El caso del Presidente la junta de propietarios
 - 6.1. Alguna norma facilitadora podría justificarse en la defensa de los usuarios
 - 6.2. El Presidente de la junta de propietarios y el final de obra del edificio
 - 6.3. Consecuencias que permiten entender la función de las normas facilitadoras que en modo alguno pueden alterar la naturaleza jurídica
 - 6.4. El conflicto que nadie ve entre las normas “facilitadoras” y las nuevas normas sobre georreferenciación, pero que existe pues el Presidente necesitaría autorización por mayoría de la Junta según la DG
- 7. La posible necesidad del consentimiento de otros sujetos afectados
 - 7.1. Por razón de las cargas sobre la finca
 - 7.1.1. Cargas sobre la finca: el acreedor hipotecario
 - 7.1.2. Cargas sobre la finca: el propietario del predio dominante o el titular de una servidumbre personal
 - 7.2. Por razón de la configuración física de la obra
 - 7.2.1. Configuración de la obra: engalabernos, casas cuevas, servidumbres de medianería horizontal, etc.
 - 7.2.2. Configuración de la obra. Balcones o voladizos sobre el dominio público. Cabalgavías
 - 7.2.3. Configuración de la obra. Obras en elementos o edificios en propiedad horizontal

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES GENERALES

EPÍLOGO: ¿UN RAYO DE LUZ? (STS 4/9/2025)

BIBLIOGRAFÍA

CUADRO DE RESOLUCIONES DE DGRN, DGSJFP, DGT Y SENTENCIAS

TOMO II

Parte especial. Requisitos comunes. Georreferenciación. Seguro decenal. Manifestación sobre actividades contaminantes

01. Requisitos comunes para las declaraciones de obra: Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación y, en su caso, del suelo, Seguro decenal y Manifestación sobre actividad contaminante en el suelo

02. La georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación y, en su caso, del suelo de la finca o parcela

1. Introducción

- 1.1. ¿Qué es georreferenciar?
- 1.2. ¿Será suficiente en el medio plazo esta descripción perimetral plana?
- 1.3. Se georreferencia la obra en el suelo e, incluso el suelo, pero nunca los posibles elementos privativos (dudas o excepciones)
- 1.4. ¿Y si la DG yerra en su planteamiento al exigir georreferenciar el suelo?

2. Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación.

2.1. Fundamento legal

2.2. Finalidad de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación

- 2.2.a) Lo que no es su finalidad
- 2.2.b) Lo que se pretende que sea su finalidad
- 2.2.c) Juicio crítico

2.3. Legislación aplicable

2.3.a) En el tiempo: la retroactividad vergonzante. Remisión.

- 1.1. Normas básicas
- 1.2. La defensa de la irretroactividad. La misma norma aplicada por el notario en la autorización, debe ser la aplicada por el Registrador en la inscripción
- 1.3. Algunos ejemplos de resoluciones anteriores a 2012 sobre esta problemática temporal
- 1.4. La cuestionable y revolucionaria Resolución de la DGRN de 27 de enero de 2012
- 1.5. La Resolución DG de 27 de enero de 2012 sobre la legislación aplicable a la segregación es contraria a la resolución de 24 de enero de 2012 (de solo tres días antes)
- 1.6. Las reacciones al cambio interpretativo de los tres días
- 1.7. Recapitulación. Los árboles no deben impedir ver el bosque. Incluso con la Rs DGRN de 27 de enero de 2012 a la declaración de obra nueva se le aplica la legislación vigente al tiempo de otorgar la escritura y autorizarla el notario, no la vigente al tiempo de la inscripción
- 1.8. El nuevo intento para conseguir aplicar la retroactividad también a las declaraciones de obra. La Resolución de 1 de marzo de 2016 y la clasificación entre “normas de naturaleza material” y “normas de carácter procedimental o adjetivas”
- 1.9. Lasciate ogni speranza, voi ch’entrare: conclusiones pragmáticas
- 1.10. El final del proceso se traduce en el incremento de la inseguridad jurídica que no se oculta a otros autores
- 1.11. Juicio crítico. Otra doctrina de la DG es posible y basta acudir a la entrada en vigor de la Ley de 1990
- 1.12. Llevemos al extremo cada teoría. El sueño de la razón sí no produce monstruos, sí suele conducir al absurdo (resolución 6 de marzo de 2024). Ante el absurdo quizá la propia DG acabe abandonando esta retroactividad
- 1.13. Al menos, la DG ya detecta la evidente limitación de su tesis en caso de prescripción
- 1.14. Recapitulación sobre el problema temporal

2.3.b) En el espacio. Nueva polémica competencial con la Legislación andaluza

2.3.c) Juicio crítico

2.4. Ámbito de aplicación

- 2.4.1. La exigencia de georreferenciación del edificio es independiente de la vía de la declaración de la obra (art. 28.1 o 28.4 LS)
- 2.4.2. La exigencia de georreferenciación del edificio solo es imperativa para en la obra terminada, excepto en Andalucía
- 2.5. Elemento personal: el técnico
 - 2.5.1. No es necesario que el técnico sea el mismo autor del proyecto o director de la obra
 - 2.5.2. No es necesario ningún técnico (en la teoría)
- 2.6. Elemento real: la huella y la superficie ocupada
 - 2.6.i. ¿Demuestran algunas de estas Resoluciones cierta ignorancia de la DGSJFP sobre el funcionamiento del Catastro?
 - 2.6.ii. Una demanda por no entender el concepto de huella de la edificación y el voladizo (balcón). Si el objetivo era evitar dilaciones, el resultado es el contrario
 - 2.6.iii. Propuesta de procedimiento
 - 2.6.iv. Confusiones entre la huella y la superficie construida: porche, patio y zona pavimentada
- 2.7. Elemento formal
 - 2.7.1. Procedimientos admitidos
 - 2.7.2. No se necesita indicar la fecha de la georreferenciación
 - 2.7.3. No se precisa un procedimiento ad hoc
- 2.8. ¿Se aplica a o no se aplica el Margen de Tolerancia a la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación en la obra nueva?
- 3. La Georreferenciación de la finca en que se ubica la construcción
 - 3.1. Introducción: el suelo en el procedimiento notarial
 - 3.1.1. La aptitud del suelo para ser edificado. Remisión
 - 3.1.2. La identificación del suelo y la necesidad o no de la georreferenciación de la finca
 - 3.2. La cuestión de si la declaración de obra exige la georreferenciación del suelo en las resoluciones conjuntas, en la Resolución-Circular y en las de recursos contra la calificación registral
 - 3.2.1. No existe obligación de georreferenciar el suelo en ningún caso el art. 202 LH
 - 3.2.2. Tampoco existe obligación de georreferenciar el suelo en ningún caso en la Resolución conjunta DGRN/DGC de 26 de octubre de 2015 publicada en el BOE (por la resolución de 29 de octubre de 2015)
 - 3.2.3. La imposición clandestina e ilegal de la obligación de georreferenciar el suelo en todo caso se introduce en la clandestina (por no publicada en el BOE) Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015. Remisión sobre la competencia de las Circulares para imponer obligaciones no previstas en las Leyes
 - 3.2.4. Pese a tal imposición clandestina, hasta cinco resoluciones inmediatamente posteriores prescinden de tal obligatoriedad y afirman otra doctrina: la georreferenciación del suelo es posible que se necesite cuando el registrador albergue duda fundada para que pueda tener la certeza de que la porción de suelo de la obra está íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca. La doctrina ya estaba dividida
 - 3.2.5. La recepción en las resoluciones sobre recursos gubernativos de la teoría de exigir la georreferenciación del suelo en todo caso, pero con el portillo abierto a que el registrador bajo su responsabilidad prescinda de la misma. Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 2016
 - 3.2.6. La curiosa Resolución de la DGRN de 28 de septiembre de 2016 que parece seguir la doctrina de la de 6 de septiembre de 2016, pero que, en realidad, vuelve a la tesis anterior de la necesidad de duda fundada y motivada, anticipando qué puede y qué no puede constituir tal duda
 - 3.2.7. La Resolución de la DGRN de 7 de noviembre de 2016. Reitera la doctrina anterior de que sin duda fundada no cabe exigir georreferenciación.
 - 3.2.8. La Resolución de la DGRN de 6 de febrero de 2017. Recoge la doctrina de 28 de septiembre de 2016.
 - 3.2.9. La Resolución de la DGRN de 22 de febrero de 2017
 - 3.2.10. La Resolución de la DGRN de 2 de marzo de 2017

- 3.2.11. La Resolución de la DGRN de 29 de marzo de 2017
- 3.2.12. La Resolución de la DGRN de 10 de abril de 2018
- 3.2.13. La Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2019
- 3.2.14. La Resolución de la DGRN de 21 de febrero de 2019
- 3.2.15. La Resolución de la DGRN de 14 de mayo de 2019 [similar a 21 de febrero de 2019].
- 3.2.16. La Resolución de la DGRN de 16 de mayo de 2019
- 3.2.17. La Resolución de la DGRN de 12 de junio de 2019
- 3.2.18. La Resolución de 24 de octubre de 2019
- 3.2.19. Giro radical. Resolución de 23 de septiembre de 2020 conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad (publicada por la resolución de 7 de octubre)
- 3.2.20. La Resolución de la DG de 21 de julio de 2021 relativa a instancia solicitando la georreferenciación por la vía del 199 LH
- 3.2.21. ¿Una “vuelta de tuerca” a la exigencia de la georreferenciación del suelo? La Resolución DGSJFP de 2 de septiembre de 2021
- 3.2.22. ¿El final del viaje? Siempre es posible dar otra vuelta a la tuerca. La Resolución de 12 de mayo de 2022
- 3.3. ¿Es aplicable el margen de tolerancia gráfica en la georreferenciación del suelo con motivo de la declaración de obra nueva?
- 3.4. Corolarios: información registral insuficiente de las colindantes y de la propia finca. Consecuencias
 - 3.4.1. Información registral: deberá indicar si la colindante obra georreferenciada y la colindante o la finca que se informan han sido georreferenciadas con margen de tolerancia
 - 3.4.2. Declaración de obra en finca con una colindante georreferenciada por margen de tolerancia
- 3.5. Resumen para dummies: el estado de la cuestión sobre la exigencia de georreferencias del suelo de la total finca en las declaraciones de obra nueva hasta 2025
- 3.6. 2025. Si creían haber llegado a alguna conclusión, igual deben cambiarla y exigir siempre la georreferenciación de la finca en la declaración de obra nueva
 - 3.6.1. La Resolución de 24 de junio de 2025: siempre debe georreferenciarse la finca
 - 3.6.2. La tendencia se consolida en la publicitaria Resolución de 20 de agosto de 2025
- 3.7. Inciso sobre la confusión en torno al Informe de validación negativo
- 4. ¿Georreferenciación en el fin de obra parcial?
 - 4.1. El artículo publicado sobre el fin de obra parcial
 - 4.2. Algunas informaciones posteriores al artículo
 - 4.2.1. Práctica cínica
 - 4.2.2. Legitimación si se exige la georreferenciación del suelo
 - 4.2.3. Alguna calificación parece incluso que sí admite la aplicación del margen de tolerancia, no ya al suelo, sino incluso a la edificación
 - 4.2.4. La aportación de María Pilar de la Fuente García
- 5. Conclusiones: las ortodoxas, las heterodoxas y en las que nadie estará de acuerdo
 - 5.I. Las ortodoxas
 - 5.II. Consecuencias de las conclusiones ortodoxas que generan conclusiones heterodoxas
 - 5.III. Conclusiones en las que nadie estará de acuerdo
 - 5.IV. Y ahora a ver quién coordina este caos con los MASC de la LO 1/2025
- 6. Al final, ¿se georreferencian o no los elementos privativos?

03. El seguro decenal y la excepción del autopromotor

1. Introducción

2. El seguro decenal

2.1. Marco normativo y competencial

2.1.1. El marco general

2.1.2. Fundamento constitucional de la exigencia del seguro decenal

2.1.3. Introducción a la regulación básica sobre el seguro decenal

2.1.3.i. Solo se exige el seguro decenal para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda

2.1.3.ii. Solo se exige en los documentos notariales de declaración de obra terminada o de finalización de obra

2.1.3.iii. La acreditación del seguro decenal ante notario

2.1.3.iv. La modificación de la D.A. 2ª por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre

2.1.3.v. Las resoluciones de Consultas sobre el ámbito objetivo de la LOE, en especial, los hoteles, las oficinas, los locales y la excepción del autopromotor

2.1.3.vi. La vinculación o redundancia de esta exigencia con las Leyes del suelo

2.1.3.vii. Si la declaración de obra puede ser parcial, también puede serlo el seguro

2.2. Las alternativas al seguro decenal: seguro de caución o garantía financiera

2.3. El control notarial del seguro decenal: elemento personal, real (con la conexión fiscal), formal y temporal

2.3.1. Elemento personal

2.3.2. Elemento real: contenido de la póliza e importe. Conexión fiscal

2.3.3. Elemento formal

2.3.3.1. Documentos alternativos a presentar al notario

2.3.3.2. Documento no idóneo: el libro del edificio. ¿Dónde debe constar que existe el seguro o que se excluye por autopromoción?

2.3.3.3. El inútil archivo de la póliza en el Registro

2.3.4. Elemento temporal: hasta diez años y dies a quo

2.3.4.1. El seguro debe haber entrado en vigor

2.3.4.2. El seguro debe continuar vigente, en general, diez años: dies ad quem y a quo. El problema del cómputo inicial

2.3.4.3. El seguro, excepcionalmente, puede durar menos de diez años

2.3.5. Naturaleza del seguro. Consecuencia respecto del sujeto protegido por el seguro decenal

2.4. Ámbito de exigencia del seguro decenal

2.4.1. El edificio debe tener como destino principal el de vivienda

2.4.2. La obra (de viviendas) debe tener la consideración de “edificación” conforme al art. 2.2 LOE

2.4.2.1. Licencia de obras de nueva construcción

2.4.2.2. Intervenciones sobre edificios existentes: rehabilitación, modificación, ampliación y cambio de uso

2.4.3. El documento notarial a autorizar debe exigir el seguro

2.4.4. El seguro decenal no debe quedar excluido por razones temporales

2.4.5. El seguro decenal puede quedar excluido por razones subjetivas

2.4.5.1. La Administración

2.4.5.2. El Autopromotor. Remisión

3. La excepción del autopromotor

3.1. Referencia a las especialidades de la declaración de obra por el autopromotor

3.1.1. El certificado de eficiencia energética no supone excepción

3.1.2. El libro del edificio: su exigencia depende de la Comunidad Autónoma

3.1.3. El seguro decenal pasó a exceptuarse

3.2. Ámbito temporal de la excepción: aplicación inmediata

3.3. Requisitos de la excepción (exégesis)

- 3.3.1. "... no será exigible en el supuesto del autopromotor individual ..."
- 3.3.2. "... de una única vivienda unifamiliar para uso propio ..."
- 4. Excepción de la excepción: la transmisión antes de 10 años
 - 4.1. "... en el caso de producirse la transmisión "inter vivos" ..."
 - 4.2. "... dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, ..."
 - 4.3. "... el autopromotor, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. ..."
 - 4.4. "... salvo que ...", la excepción de la excepción de la excepción
- 5. La transmisión por el adquirente antes de que transcurran diez años: ¿debe acreditarse el uso propio?
 - 5.1. El supuesto en que la primera transmisión fue voluntaria
 - 5.2. El supuesto en que la primera transmisión fue forzosa, una ejecución hipotecaria
- 6. Conclusiones
 - 6.1. La Exposición de Motivos de la LOE
 - 6.2. La interpretación de la Exposición de Motivos
 - 6.3. La ley 53/2002, de 30 de diciembre
 - 6.4. Las interpretaciones de la DG
 - 6.5. ¿Qué subyace? Cui prodest?
 - 6.6. No toda la culpa es del intérprete. El legislador podría hacer mucho más. La imposibilidad de algoritmos o simples esquemas
 - 6.7. Y además hay un mundo real más allá de las tabulas cuyos efectos desconocemos
 - 6.8. ¿Puede ser una exigencia redundante formalmente?

04. La declaración sobre actividades contaminantes: en España quien no contamina, paga

- 1. Introducción
- 2. Enfoque de la evolución de la norma. El cambio legislativo
 - 2.1. La situación anterior. La ley 22/2011
 - 2.2. La situación a partir del domingo 10 de abril de 2022. La Ley 7/2022
- 3. Enfoque de la interpretación exegética o hermenéutica. Reacciones iniciales. Ausencia de efectos
- 4. Enfoque de la interpretación por la DGSJFP. Resoluciones sobre la materia: del exceso a la contención; de la declaración imposible a la mera cláusula de estilo de efecto limitado
 - 4.1. ¿Se "filtran" las resoluciones de la DGSJFP?
 - 4.2. Las resoluciones resueltas
 - 4.3. Dónde hemos llegado con las resoluciones resueltas
 - 4.4. Las resoluciones no resueltas: la punta del iceberg
 - 4.5. Cuestiones inicialmente no resueltas: la declaración de obra por la vía del 28.4 y la ampliación de obra; la disolución de condominio (hoy ya resuelta)
- 5. Síntesis del ámbito de aplicación según la DG
- 6. Doctrina sobre la materia: publicidad noticia
- 7. Fórmula propuesta para las escrituras
- 8. Conclusiones de las resoluciones vistas
- 9. ¿Es posible una declaración de "ciencia"? La delicuescente declaración de ciencia
- 10. No solo es evanescente o inútil, además genera una nota marginal con efecto arancelario colateral
- 11. Cui prodest? Cui bono?
- 12. Enfoque del Diagnóstico del impacto material de la regla jurídica. Efectividad, Eficacia y Eficiencia
- 13. Posibles puntos a desarrollar por estudios posteriores
 - 13.1. Derecho comparado
 - 13.2. El lugar adecuado para la publicidad noticia: el Catastro
 - 13.3. Rozando el absurdo: soluciones incongruentes y explicaciones
 - 13.3.1. ¿No existe más "título" que el notarial?

- 13.3.2. ¿No existe más documento notarial que el español?
- 13.3.3. ¿La configuración jurídica del jardín importa?
- 13.3.4. La paradoja de la declaración de terminación parcial de obra
- 13.3.5. La solución es incongruente con otras situaciones similares que no cierran el Registro
- 13.4. La necesidad de reformar el recurso ante la DGSJFP y la errónea interpretación del principio de legalidad. Propuesta de lege ferenda
- 14. ¿Qué dice un Registrador sobre la “utilidad” para la Administración de la manifestación?
- 15. ¿Qué dice un notario sobre tales manifestaciones?
- 16. Efectos de segunda ronda: ¿cómo eliminar la nota registral de actividades contaminantes? ¿Y la nota falsa o errónea?
- 17. A favor de la due diligence medioambiental y la regulación en la escritura
- 18. Conclusiones: en España quien no contamina, paga y el formulismo es absurdo
 - 18.1. En España, quien no contamina, paga
 - 18.2. El formulismo es absurdo

CONSECUENCIA PRÁCTICA

TOMO III

Requisitos. Análisis crítico

01. Requisitos específicos en función del estado constructivo y la vía de declaración

1. Introducción
2. Documentación previa a solicitar
3. Documentos a utilizar o incorporar en la escritura
4. Conclusiones

02. Declaración de obra en construcción (28.1 LS)

1. Requisitos comunes: recordatorio
 - 1.1. Georreferenciación
 - 1.1.1. Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación
 - 1.1.2. Georreferenciación de la finca donde se desarrolla la edificación
 - 1.2. Seguro decenal: no procede
 - 1.3. Manifestación sobre la ausencia de actividades contaminantes
2. Requisitos exclusivos de la obra en construcción
 - 2.1. Solo puede declararse la obra en construcción vía el art. 28.1 LS
 - 2.2. La construcción debe estar “comenzada”
3. La licencia: requisito compartido con la obra terminada del 28.1 LS
 - 3.1. Introducción
 - 3.2. Los orígenes
 - 3.3. Regulación básica actual
 - 3.4. La naturaleza de la licencia
 - 3.5. Otras notas básicas de las licencias. Incidencia de las normas de la UE. La subsistencia o no de la coetilla “a salvo el derecho de propiedad”
 - 3.5.1. Especificidad
 - 3.5.2. Carácter previo. Incidencia de la normativa comunitaria
 - 3.5.3. Carácter mixto (real y personal) de la licencia. “A salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros”. Revisión. La extensión de la “proforma” o borrador de escritura
 - 3.5.4. Carácter reglado. Las mal llamadas “condiciones”. Cláusulas legítimas
 - 3.5.5. Carácter no excluyente
 - 3.6. La evolución del control notarial
 - 3.7. La necesaria revisión de los límites del control notarial y registral. ¿Debería entenderse derogado el art. 99 RH? ¿O más bien contra legem?
 - 3.8. Elementos personales. ¿Quién expide la licencia y a favor de quién?
 - 3.8.1. ¿Quién la otorga? No es lo mismo otorgar la licencia que expedir el certificado
 - 3.8.2. ¿A favor de quién se otorga? A salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros
 - 3.9. Elemento real. Contenido, relación con el suelo, el certificado, las condiciones y otras licencias
 - 3.9.1. ¿Existe un contenido mínimo legal?
 - 3.9.2. Relación de la licencia con la finca sobre la que se declara la obra, descripción, condiciones y otras modificaciones de fincas
 - 3.9.2.1. La obra debe declararse por el notario sobre el mismo suelo para el que se concedió la licencia (lo que exige su identificación)
 - 3.9.2.2. La obra que se declara (conforme al certificado técnico) debe coincidir con la autorizada por la licencia, siendo responsabilidad del técnico certificar esa coincidencia (no del notario ni del registrador), ... salvo discrepancia significativa e, incluso, la procedencia o no del seguro decenal
 - 3.9.2.2.i. ¿Qué se debe ajustar a la licencia y proyecto? ¿La obra o su descripción? Las fases

- 3.9.2.3. La escritura de declaración de obra nueva debe contener las “condiciones” de la licencia. Condición, conditio iruis y cláusulas legítimas
- 3.9.2.3.i. Cumplimiento o incumplimiento de la condición de la licencia
- 3.9.2.4. La licencia de obra puede tener un contenido más amplio: la previa demolición o la posterior división horizontal; en este segundo caso, debe preverse su coherencia. Otras licencias
- 3.9.2.4.i. Conexión con la división en propiedad horizontal
- 3.9.2.4.ii. Conexión con la previa demolición
- 3.9.2.4.iii. Conexión con otras licencias
- 3.9.2.4.iv. Conexión con licencias no sujetas al control notarial ni registral
- 3.10. Elemento formal. Acreditación de la licencia e incorporación
 - 3.10.1. El soporte de la licencia
 - 3.10.1.i. Licencia en soporte físico
 - 3.10.1.ii. Licencia en soporte electrónico formato CSV
 - 3.10.2. Controles notariales de los elementos formales de la Licencia
 - 3.10.3. ¿Caben sucedáneos de la firma del Secretario?
 - 3.10.4. ¿Cabe sustituir la Licencia de obras por la declaración responsable? ¿O por el silencio?
 - 3.10.4.i. Y estando en galeradas ... el BOE nos da la razón y una cuádruple alegría
 - 3.10.4.ii. ¿Se inicia un vuelco radical jurisprudencial con relación a las competencias de los notarios y registradores respecto del art. 28 LS?
 - 3.10.5. Efectos colaterales de las tesis de la DG sobre el silencio negativo: la licencia de parcelación en Andalucía
 - 3.10.6. ¿Cabe sustituir la Licencia de obras por la concesión por silencio? Para la DG, el silencio es negativo
 - 3.10.7. Tampoco se sustituye por expedientes de caducidad o certificados técnicos
 - 3.10.8. Pero no se podrá negar que hay títulos habilitantes para obras distintos de la licencia
 - 3.10.9. “Éramos pocos y ...”. La licencia básica previa: una buena idea
- 3.11. Elemento temporal. Caducidad y vicisitudes posteriores de la licencia
 - 3.11.1. El proyecto es requisito previo para la licencia
 - 3.11.2. La fecha de solicitud de la licencia puede determinar la legislación aplicable
 - 3.11.3. La caducidad de la Licencia no es automática
 - 3.11.4. ¿Corresponde a los notarios o a los registradores el control de la posible caducidad de la licencia?
 - 3.11.5. ¿Acabará surgiendo responsabilidad civil para algún funcionario por ese control alegar de la vigencia de las licencias?
 - 3.11.6. Vigencia de la licencia en Cataluña
 - 3.11.7. Las vicisitudes de la licencia: la extinción o la modificación de la licencia
 - 3.11.8. La transmisibilidad de la licencia (fiscalidad) y transmisión de la finca
 - 3.11.8.i. La licencia se concede “a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros”
 - 3.11.8.ii. La transmisión de las fincas comporta la de los deberes urbanísticos
- 3.12. La licencia “mutante”
- 3.13. Compatibilidad con autorizaciones
- 3.14. Conclusiones sobre la licencia. Una cierta cura de humildad: lo que no pueden hacer ni el notario ni el registrador
- 3.15. ¿Y si es la propia norma estatal la que desmonta las tesis de la DG de que resulta imprescindible la licencia? Impacto de la Orden ECM/599/2025
- 4. Certificado técnico
 - 4.I. Introducción y esquema
 - 4.II. La regulación
 - 4.III. El concepto de certificado técnico

- 4.IV. La finalidad y la responsabilidad por la emisión del certificado con su consecuencia sobre discrepancias menores
- 4.V. Certificado descriptivo de obra en construcción
 - 4.V.1. Elemento personal
 - 4.V.1.i. Discusiones sobre técnicos competentes
 - 4.V.1.ii. Discusiones sobre si el notario debe verificar o no que el técnico es el adecuado en función del uso del edificio
 - 4.V.1.iii. Discusiones sobre si la certificación del colegio profesional debe exigirse en todo caso o solo en el caso 3 (cuando el técnico no es ni el autor del proyecto ni el director de obra)
 - 4.V.1.iv. El certificado lo emite un técnico (basta uno), no necesariamente arquitecto, que puede variar durante la obra, ser distinto del que georreferencia y cuyo certificado es “no recepticio”
 - 4.V.1.v. Carácter no recepticio del Certificado
 - 4.V.1.vi. No se detectan incompatibilidades
 - 4.V.2. Elemento real
 - 4.V.2.1. Contenido del certificado en la obra declarada en construcción
 - 4.V.2.2. Contenido del certificado en la obra declarada terminada vía el 28.1 LS
 - 4.V.2.3. Contenido del certificado en la declaración de modificación de obra
 - 4.V.2.4. Contenido del certificado en la obra terminada declarada vía el 28.4 LS
 - 4.V.2.5. Aunque la descripción de la obra conste en el certificado, el notario deberá hacerla constar en el cuerpo de la escritura
 - 4.V.3. Elemento formal ¿Cómo se le acredita al notario el contenido del certificado?
 - 4.V.4. Elemento temporal
- 4.VI. Certificado de obra terminada o de fin de obra
 - 4.VI.1. Contenido específico
 - 4.VI.2. Posibles documentos alternativos al certificado del técnico acreditativo del fin de obra
 - 4.VI.3. Otras utilidades del certificado de final de obra
- 4.VII. Certificado acreditativo de la antigüedad. Remisión
- 4.VIII. La responsabilidad del certificado y la descripción es y debe ser del técnico: ni del notario ni del registrador
 - 4.VIII.1. La responsabilidad debería ser del técnico
 - 4.VIII.2. El arte notarial y registral de complicarse la vida
- 4.IX. Recordatorio sintético de aspectos esenciales del certificado
- 4.X. Conclusiones sobre el certificado técnico
- 5. Valor de la obra en construcción a efectos fiscales
- 6. ¿Se deben dar de alta o no en catastro las obras en construcción?
 - 6.1. Propuesta inicial para un piloto de acceso de obras y divisiones horizontales al Catastro
- 7. La obra en construcción es susceptible de transmisión y no existe cierre registral

03. Obra terminada vía 28.1 LS

- 1. Requisitos comunes: recordatorio
 - 1.1. Georreferenciación
 - 1.1.1. Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación
 - 1.1.2. Georreferenciación de la finca donde se desarrolla la edificación
 - 1.2. Seguro decenal: si es aplicable, procede
 - 1.3. Manifestación sobre la ausencia de actividades contaminantes
- 2. Requisitos comunes con la obra en construcción (28.1 LS)
- 3. Requisitos específicos de la declaración de obra terminada (28.1 LS)
 - 3.1. El certificado de fin de obra. Sustituibilidad

- 3.2. Libro del edificio
 - 3.2.1. Evolución (anterior a 2015) hasta la exigencia de su depósito notarial
 - 3.2.2. El acta inicial de depósito notarial
 - 3.2.3. Las CCAA y su regulación
 - 3.2.4. Las reformas de 2015 conducen al extraño archivo registral
 - 3.2.4.1. La normativa estatal
 - 3.2.4.2. La normativa autonómica
 - 3.2.5. Dudas y reacciones críticas al sistema de archivo registral del libro del edificio
 - 3.2.5.1. ¿Sustituye el archivo registral al acta de depósito o esta subsiste? Remisión notarial al Catastro
 - 3.2.5.2. El problema transitorio no resuelto
 - 3.2.5.3. Consideraciones críticas sobre el “archivo registral”
 - 3.2.6. Aplicación práctica de la exigencia del Libro del edificio
 - 3.2.6.i. Legislación aplicable: la normativa autonómica
 - 3.2.6.ii. Elementos personal, real, formal y temporal del Libro del edificio
 - 3.2.6.ii.1. Elemento personal
 - 3.2.6.ii.2. Elemento real: contenido
 - 3.2.6.ii.3. Elemento formal. Preparación del documento para su archivo
 - 3.2.6.ii.4. Elemento temporal
 - 3.2.6.iii. Ámbito y exclusiones
 - 3.2.7. La coordinación con la normativa autonómica no será sencilla. El caso catalán
 - 3.2.8. Ideas para el debate sobre las tesis de las resoluciones
 - 3.2.9. ¿Se pretende la explotación económica del libro del edificio camuflada bajo la moda de un supuesto e imposible Blockchain registral?
 - 3.2.10. Relaciones del Libro del edificio con otros requisitos
 - 3.2.11. El riesgo de ciberseguridad de la inclusión del Libro del edificio en un USB. Solución notarial: acta de depósito electrónico
 - 3.2.12. Los riesgos jurídicos del archivo registral ... para el Registrador
 - 3.2.13. Conclusiones
- 3.2.bis. Intento de sistematización de legislación autonómica (LdeE y CEE)
- 3.3. El certificado de eficiencia energética
 - 3.3.1. Marco normativo y competencial
 - 3.3.1.i. El marco general
 - 3.3.1.ii. Fundamento constitucional de su exigencia. Distribución de competencias
 - 3.3.1.iii. Introducción a la regulación básica del Certificado de eficiencia energética
 - 3.3.2. Control notarial de los elementos personal, real, formal y temporal del certificado
 - 3.3.2.1. Elemento personal
 - 3.3.2.2. Elemento real
 - 3.3.2.3. Elemento formal
 - 3.3.2.4. Elemento temporal
 - 3.3.3. Posibilidades de sustitución por otros documentos
 - 3.3.4. Ámbito de aplicación
 - 3.3.4.i. Ámbito temporal
 - 3.3.4.ii. Ámbito objetivo y exclusiones
 - 3.3.4.iii. Ámbito por el tipo de escritura. No se exige en las obras en construcción
 - 3.3.4.iv. Ámbito por el tipo de actuación. No se exige en el cambio de uso de un elemento
 - 3.3.4.v. Ámbito en función de la vía de declaración de obra nueva: no se exige en las obras declaradas por la vía del art. 28.4 LS
 - 3.3.4.vi. Ámbito personal: sí se exige al autopromotor
 - 3.3.5. Normas autonómicas

- 3.3.6. CEE y transmisiones o arrendamientos
 - 3.3.6.1. Crítica de la exigencia del CEE en las transmisiones. Exigencia de la rogación en las declaraciones de obra
- 3.3.7. Conclusiones
- 3.4. Licencia de primera ocupación o su solicitud
 - 3.4.1. Marco normativo y competencial
 - 3.4.2. Su relación con otros documentos exigibles
 - 3.4.2.1. Relación con la cédula de habitabilidad y el certificado de fin de obra
 - 3.4.2.2. Relación con la licencia
 - 3.4.2.3. Relación con la licencia de actividad y la de funcionamiento
 - 3.4.2.4. Ausencia de relación con la exoneración del seguro decenal (caso de transmisión)
 - 3.4.3. La licencia de primera ocupación no se exige en los casos del 28.4 LS ni en el fin de obra por la vía del art. 28.4 (“tertium genus”, doctrina que debería extrapolarse)
 - 3.4.4. La regulación de las situaciones transitorias: el riesgo de que el remedio sea peor que la enfermedad. Comentario crítico
 - 3.4.5. La legislación autonómica puede optar por exigir licencia de primera ocupación o comunicación o declaración responsable (pero deberán acreditarse)
 - 3.4.6. Declaración responsable o comunicación previa
 - 3.4.7. El silencio positivo en la licencia de primera ocupación. Fricciones con el Registro
 - 3.4.7.1. Si se exige el acta de conformidad para que opere el silencio, de poco sirve reconocer el silencio positivo
 - 3.4.7.2. ¿Ignora u omite la DG que no solo es el certificado acreditativo del silencio el medio de prueba del mismo? Problemas colaterales: competencias y otros actos
 - 3.4.7.3. ¿Está en vigor en materia de silencio el RD 1093/1997?
 - 3.4.7.4. Y, por una vez, se abre una luz y se admite el silencio positivo, con una solución no ideal, pero admisible
 - 3.4.7.5. Algunas CCAA
 - 3.4.7.6. Cataluña y el plazo adicional
 - 3.4.7.7. El caso gallego y la LPO
 - 3.4.7.8. El caso extremeño y la LPO
 - 3.4.8. La derivada fiscal en relación al IVA de la licencia de primera ocupación y la cédula de habitabilidad o su supresión
 - 3.4.9. Conclusiones
- 3.5. Normas de urbanismo de las CCAA
- 3.6. La cédula de habitabilidad, en general, no se exige
- 3.7. Los planos de los elementos privativos, en general, resultan del libro del edificio
 - 3.7.1. El plano en la propiedad horizontal en Cataluña
- 3.8. El valor fiscal

04. Fin de obra declarada en construcción

- 1. Introducción
- 2. Elementos personal, real, formal, temporal y fiscal
 - 2.1. Elemento personal
 - 2.1.1. Georreferencia el propietario
 - 2.1.2. Asunción de obligaciones urbanísticas por el propietario
 - 2.1.3. Juicios que emite el notario
 - 2.2. Elemento real
 - 2.2.1. Contenido del instrumento de seguir la vía del 28.1 LS
 - 2.2.2. Contenido del instrumento de seguir la vía del 28.4 LS
 - 2.2.3. Contenido general

- 2.2.3.i. La exigencia sin fundamento: no se precisa nueva tasación
- 2.2.4. La necesidad o no de certificado técnico descriptivo en todo caso o por pequeñas diferencias descriptivas
- 2.2.5. La admisión de la terminación parcial del edificio (por fases o por elementos independientes)
- 2.2.6. No se exige un certificado específico para la división en propiedad horizontal, pero sí respetar el número de elementos indicados en la licencia (salvo art. 28.4 LS)
- 2.3. Elemento formal
- 2.4. Elemento temporal
- 2.5. Elemento fiscal
- 2.6. Derivada arancelaria
- 2.7. El requisito improcedente: la tasación
- 3. Conclusión

05. Obra terminada vía 28.4 LS

1. Introducción y evolución histórica. La olvidada consulta al Ministerio de Fomento que rechaza el cierre registral y protege a los propietarios
 - 1.1. Inciso sobre el Informe de la DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento sobre la intencionalidad del art. 20.4 de la LS a solicitud del CORPME. Rechazo del cierre registral
 - 1.2. Recepción de esta doctrina en la DGRN y corolario: no se exige ningún acto administrativo previo
2. Ámbito de aplicación del art. 28.4 LS e impacto en su finalidad
 - 2.1. Nunca se ha aplicado que esta vía fuese solo para edificios “fuera de ordenación”
 - 2.2. La única exigencia real es que la obra (tenga o no licencia y se declarase antes en construcción o no) esté terminada y haya pasado el plazo de prescripción
 - 2.2.1. Casos y requisitos de aplicación
 - 2.2.2. Requisito básico de aplicación: transcurso del plazo de “prescripción” de la acción de demolición
3. Los requisitos comunes (independientes de la vía elegida) son aplicables. Remisión: georreferenciación, seguro decenal y manifestación de no contaminación
 - 3.1. Georreferenciación
 - 3.2. Seguro decenal
 - 3.3. Manifestación de no realización de actividades contaminantes
4. Requisitos específicos de la declaración de obra terminada (28.4 LS)
 - 4.1. La obra debe estar terminada
 - 4.2. La descripción y la terminación de la obra en fecha determinada cuya acreditación solo se puede realizar mediante alguno de los documentos admitidos al efecto
 - 4.2.1. Medios de acreditación de la descripción y antigüedad: idea general
 - 4.2.2. La certificación por técnico competente. Remisión
 - 4.2.3. La certificación del Ayuntamiento. Crítica
 - 4.2.4. La certificación catastral (CCDG). Remisión parcial
 - 4.2.5. El acta notarial
 - 4.3. El transcurso del plazo de prescripción (ni es prescripción ni su prueba debe ser exhaustiva)
 - 4.3.1. El plazo debe cumplirse y no cabe entenderlo renunciado por el Ayuntamiento
 - 4.3.2. El plazo de prescripción depende de la legislación aplicable en el espacio. Leyes y formularios por CCAA
 - 4.3.3. El plazo de prescripción depende de la legislación aplicable en el tiempo. Resolución DGSJFP de 1 de abril de 2025 (prescripción de la sanción urbanística no ejecutada)
 - 4.3.4. En principio, no debe certificarse la naturaleza del suelo, pero en ciertos suelos no cabe la prescripción
 - 4.3.5. Propuesta de esquema operativo

- 4.4. La descripción de la construcción: la que se desee declarar, con el destino que el técnico certifique y sin queda el técnico deba calificar el suelo. Remisión
- 4.5. La ausencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca
 - 4.5.1. Pese al principio de prioridad, no se exige la ausencia de anotación preventiva previa, bastando la presentación posterior (durante el plazo de calificación)
 - 4.5.2. Las notas marginales de vinculación del suelo a la construcción ya no se consideran por la DG equivalentes a la anotación preventiva
 - 4.5.3. ¿Qué debe hacer el Registrador en caso de que conste anotado el expediente de disciplina urbanística?
- 4.6. Requisito específico: el suelo no tiene carácter demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general. Crítica
 - 4.6.1. Generalidades críticas. Información disponible
 - 4.6.2. La aplicación práctica del suelo demanial o la afección por servidumbres de uso público general
 - 4.6.3. El proceso dista de ser inadecuado y el origen del problema es la deficiente información inicial
 - 4.6.4. Conclusiones prácticas
 - 4.6.5. Remisión del estudio de la normativa más frecuente
- 4.7. La rogación. Remisión
- 4.8. Y todo para que a veces los Ayuntamientos no sepan cómo proceder
- 5. Requisitos no exigibles en las obras declaradas vía 28.4 LS
 - 5.1. Introducción
 - 5.2. No se exige el Libro del edificio
 - 5.3. No se exige certificación de eficiencia energética
 - 5.4. No se exige licencia de primera ocupación ni declaración responsable
 - 5.5. No se exige el certificado de fuera de ordenación. Remisión
 - 5.6. Cataluña: ni Libro del edificio ni Licencia de primera ocupación ni certificación de eficiencia energética
- 6. La declaración fiscal del coste de ejecución. Especialidad
 - 6.1. Introducción
 - 6.2. El rechazo general a los métodos de la aplicación de coeficientes sobre el valor Catastral
 - 6.3. En la declaración de obra nueva la base imponible no es el “valor real” del edificio, sino el “valor real del coste de la obra” (coste de ejecución material de la obra y nada más)
 - 6.4. La base imponible en las obras “antiguas” es ese mismo coste de la obra, con independencia de la fecha de la escritura
 - 6.5. Idénticos criterios deben aplicarse en Cataluña
 - 6.6. Una tesis fiscal herética que nadie secundará: la obra nueva que ya consta en Catastro no debería tributar
- 7. La “vis” atractiva del art. 28.4 LS en su aplicación a otros supuestos y su posterior pérdida de “glamour”

06. Dominio público y servidumbres de uso público: problemas más habituales

- 1. Introducción
- 2. Carreteras
- 3. Costas
 - 3.1. Visores
- 4. Defensa Nacional
 - 4.1. Idea general
 - 4.2. En especial, zonas de acceso restringido a la propiedad por extranjeros
 - 4.2.1. Elemento personal: “extranjeros” afectados
 - 4.2.2. Elemento real: terrenos afectados: la Orden de servicio 1/2021

- 4.2.3. Supuestos de exigencia de la autorización y obligación de inscripción
- 4.2.4. Algunas resoluciones de la DG en la materia
- 4.2.5. Aspectos prácticos
- 4.2.6. Efectos y cuestiones sobre los que merece la pena reflexionar
- 4.2.7. Recordatorio: Ceuta y Melilla
- 5. Vías pecuarias, montes públicos, parques nacionales, etc.
 - 5.1. Vías pecuarias
 - 5.2. Dominio Público Hidráulico
 - 5.3. Montes Públicos
 - 5.4. Parques Nacionales
 - 5.5. Servidumbre aeronáutica
- 6. Marinas interiores en Cataluña
- 7. Conclusiones: hacia el Informe indiciario universal y gratuito
- 8. La constancia en Catastro del dominio público

07. Efectos de la escritura y de su inscripción

- 1. Introducción: los efectos desconocidos y los exagerados
- 2. Efectos de la escritura
 - 2.1. La calificación notarial de la escritura delimita el ámbito susceptible de calificación registral, así como la decisión del tipo de autorización administrativa necesaria
 - 2.1.1. El notario delimita si la vía utilizada es la del art, 28.1 o del 28.4 LS
 - 2.1.2. La actualización o no de la descripción registral de la finca (del solar)
 - 2.1.3. Georreferenciaciones por margen de tolerancia gráfica
 - 2.1.4. La función registral en urbanismo “no es velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística”
 - 2.1.5. Y según la jurisprudencia, el notario acota en los casos del 28.1 LS la categoría de la documentación administrativa necesaria
- 3. Efectos de la inscripción
 - 3.1. El principio de legitimación no se aplica a las inscripciones de obras
 - 3.1.i. El camino de la limitada extensión del principio de legitimación a la base gráfica inscrita de la finca
 - 3.1.ii. Los conflictos que se columbran en el horizonte
 - 3.1.iii. Sí está claro que la presunción del art. 38 LH no se aplica a la obra nueva
 - 3.1.iv. Y el peligro es que al final no se sepa para qué sirve georreferenciar el edificio
 - 3.1.v. La Resolución DGSJFP de 22 de mayo de 2023 desmonta la finalidad del art. 202 LH
 - 3.2. El principio de fe pública registral no se aplica a las inscripciones de obras
 - 3.2.I. La inscripción no puede proteger de una orden de demolición
 - 3.3. Un inciso para descartar la relevancia de otros principios
 - 3.3.1. El principio de especialidad. Documentos extranjeros
 - 3.3.2. El principio de tracto sucesivo
- 4. Conociendo estos efectos, ¿qué decir de la vía de acceso?
- 5. Ni la escritura ni la inscripción determinan el coste de adquisición a efectos de IRPF
 - 5.1. Exclusión de la imposición directa por IRPF o IS de nuestro estudio
 - 5.2. El valor fiscal declarado como base imponible en la escritura de terminación de obra no es el determinante a efectos fiscales
- 6. ¿No es excesivo tildar de “exagerados” los efectos de la inscripción?
- 7. Orientaciones sobre el futuro previsible

08. Obras sobre edificios en propiedad horizontal, en especial, el cambio de uso de un elemento

1. Introducción
2. Obras sobre obras, casos cuando está dividido en régimen de propiedad horizontal
3. Legislación aplicable. Remisión entre la ley civil y la urbanística
 - 3.1. La Ley de propiedad horizontal
 - 3.2. Libro quinto del Código civil de Cataluña
4. Las actuaciones en los edificios en división horizontal: autorizaciones estatutarias o acuerdos
 - 4.1. El amparo estatutario
 - 4.2. Los acuerdos de la Junta de la Comunidad de Propietarios
5. El cambio de uso de un elemento privativo
 - 5.1. Cambio de uso: civilmente no necesita acuerdo ni autorización estatutaria
 - 5.2. Urbanísticamente: requisitos innecesarios cuando el uso se declara vía el art. 28.1 LS
 - 5.3. Las dos vías de acceso: 28.1 y 28.4 LS
 - 5.4. La evolución restrictiva de la doctrina de la DG con relación a la vía del art. 28.4 LS. Resoluciones de 9 de abril y 9 de julio de 2024
 - 5.5. Quid iuris en Andalucía?
 - 5.5.i. Una cierta claridad: prescripción desde el signo externo
 - 5.5.ii. Se cierne la penumbra: las excepciones
 - 5.5.iii. ¿Se hace la luz? El mundo notarial y registral ajeno al urbanístico
 - 5.6. Quid iuris en Cataluña?
 - 5.6.i. Antes del tsunami
 - 5.6.ii. Si en Madrid se estornuda, en Cataluña habrá quien quiera contagiarse
 - 5.6.iii. Y llega el tsunami en forma de calificación registral a Cataluña
 - 5.6.iv. Al final, es la propia DGDíEJM (R. 16 de octubre de 2025) la que adopta la tesis de la DGSJFP
 - 5.7. Inciso sobre la citada Resolución DGDíEJM de 16 de octubre de 2025
 - 5.8. La conclusión que se impone: certificado administrativo
 - 5.9. El cambio de uso a alojamiento turístico
 - 5.10. El régimen fiscal del cambio de uso
 - 5.10.1. El criterio fiscal de la DGT diáfano (aunque no compartido) hasta 2024
 - 5.10.2. Y la Consulta de la DGT V0836-24 siembra la penumbra
 - 5.10.3. Y la Doctrina no sabe a quién seguir
 - 5.10.4. Posición personal
6. El cambio de superficie de un elemento privativo
7. Un clásico: la ampliación del elemento privativo de una propiedad horizontal tumbada
 - 7.1. La crítica de Luis F- Muñoz de Dios

TOMO IV

Formularios

01. Formularios

1. Introducción

- 1.1. Excusa
- 1.2. Cómo se debería proceder
- 1.3. Prestigio o desprestigio de los formularios
- 1.4. Remisión y actualización

2. Autorización de obra nueva por videoconferencia

3. Juicio de legitimación del otorgante para la declaración de la obra

- 3.1. Propietario que declara y realizó las obras
- 3.2. Propietario que declara las obras realizadas por propietarios anteriores
- 3.3. Quien ha dejado de ser Propietario, pero declaró la obra en construcción y desea dejar constancia del final de obra
- 3.4. El caso especial del 651-51 CCC de inmuebles en construcción o rehabilitación y con venta por cuotas (Cataluña)
- 3.5. Propietario que registralmente parecería ser solo un condómino (por estar inmatriculadas solo algunas cuotas)
- 3.6. Cónyuges en sociedad de gananciales con obra realizada con dinero ganancial en suelo privativo (anterior a 8 de junio de 1981)
- 3.6. Cónyuges en sociedad de gananciales con obra realizada con dinero ganancial en suelo privativo (posterior a 8 de junio de 1981)
- 3.7. Declaración de obra nueva sobre suelo presuntivamente ganancial con comparecencia solo del cónyuge titular registral
- 3.8. Declaración de obra nueva sobre suelo ganancial con comparecencia solo del cónyuge titular registral
- 3.9. Declaración de obra nueva sobre suelo ganancial inscrito a nombre de ambos cónyuges con comparecencia solo de un cónyuge (no recomendada)
- 3.10. Declaración de finalización de obra nueva de edificio ganancial
- 3.11. Declaración de obra nueva sobre suelo consorcial o presuntivamente consorcial conforme al art. 230 Código de Aragón
 - 3.11.i. Suelo consorcial
 - 3.11.ii. Suelo presuntivamente consorcial
- 3.12. Declaración de obra nueva sobre suelo de la sociedad de gananciales disuelta y liquidada
- 3.13. Declaración de obra nueva sobre suelo de la sociedad de gananciales disuelta, pero no liquidada. Herencia
- 3.14. Declaración de obra nueva y división horizontal con elementos adjudicados en testamento vía legado. Herencia
 - 3.14.bis. Menciones relativas a quién ha pagado la obra que no se declara con motivo de una herencia
- 3.15. Comunidad de propietarios
 - 3.15.i. Declaración de obra en construcción o terminada en comunidad pro indiviso
 - 3.15.ii. Declaración de finalización de la obra ya declarada en construcción en comunidad pro indiviso sin modificación alguna
 - 3.15.iii. Declaración de finalización de la obra ya declarada en construcción en comunidad pro indiviso con modificación
 - 3.15.iv. Especialidades de territorios con Derecho civil propio
- 3.16. Declaración de obra nueva sobre edificio ya existente en régimen de división horizontal
 - 3.16.i. Declaración de finalización de la obra previamente declarada en construcción sin modificación de la georreferenciación del solar

- 3.16.ii. Declaración de finalización de la obra previamente declarada en construcción con georreferenciación del solar
- 3.16.iii. Detalles a tener en cuenta en las certificaciones de la Comunidad de propietarios en propiedad horizontal (LPH y CCC)
- 3.16.iv. Obras declaradas por la propia Comunidad
- 3.16.v. Obras declaradas por un propietario de la división horizontal con autorización de la Comunidad
- 3.16.vi. Declaración de la existencia de un edificio en división horizontal por el propietario de un único elemento privativo que pretende su inmatriculación
- 3.17. Propiedad horizontal tumbada y figuras afines
- 3.18. Nudo propietario y usufructuario
 - 3.18.i. Nudo propietario en CC
 - 3.18.ii. Nudo propietario en CCC
 - 3.18.iii. Usufructuario
- 3.19. Superficiario
 - 3.19.i. Superficiario en Derecho Común
 - 3.19.ii. Superficiario en CCC
- 3.20. Titular del derecho de vuelo
 - 3.20.i. Titular del derecho de vuelo en derecho común
 - 3.20.ii. Titular del derecho de vuelo en CCC
- 3.21. Concesionario
- 3.22. Unión temporal de empresas
- 3.23. Dueños de otras fincas en los casos de engalabernos, casas colgantes o fincas macla
- 4. Blanqueo de capitales y vigencia del NIF
 - 4.1. Personas jurídicas
 - 4.2. Personas naturales o físicas
 - 4.3. Personas naturales sujetas a tutela constituida antes del 3 de septiembre de 2021 (hasta 3 de septiembre de 2027). Derecho común
 - 4.4. Personas naturales sujetas a curatela del emancipado constituida antes del 3 de septiembre de 2021 (hasta 3 de septiembre de 2027). Derecho común
 - 4.5. Personas naturales sujetas a curatela por obtener el beneficio de la mayor edad antes del 3 de septiembre de 2021 (hasta 3 de septiembre de 2027). Derecho común
 - 4.6. Personas naturales sujetas a patria potestad prorrogada o rehabilitada antes del 3 de septiembre de 2021 (hasta 3 de septiembre de 2027). Derecho común
 - 4.7. Remisión. Otros; guarda de hecho y nombramientos posteriores. Derecho común
 - 4.8. Ejercicio de poderes preventivos anteriores (y posteriores). Derecho común
 - 4.9. ¿Cláusula discriminatoria por razón de edad superior a 80 años? Derecho común
 - 4.10. Derecho catalán. Asistencia
 - 4.11. Remisión por el casuismo
- 5. Juicio de aptitud para el ejercicio de la capacidad jurídica
- 6. Descripción de la finca sobre la que se declara la obra
 - 6.1. Descripción literaria
 - 6.2. Constancia de la referencia catastral
 - 6.3. Cumplimiento de las obligaciones del art. 18.2 LCI
 - 6.3.1. Esquema del procedimiento del art. 18.2
 - 6.3.2. Formulario del procedimiento del art. 18.2
 - 6.3.4. Acta de cierre del procedimiento del art. 18.2
 - 6.3.5. Comunicación de la subsanación al Catastro en la SEC
 - 6.3.6. Esquema de giros o desplazamientos con o sin subsanación de discrepancias
 - 6.3.7. Formulario caso de existir solo giro

- 6.3.8. Esquema de giro o desplazamiento con subsanación de discrepancias
- 6.3.9. Formulario de giro o desplazamiento con subsanación de discrepancias
- 6.3.10. Formulario de giro o desplazamiento con mejora de precisión métrica
- 6.3.11. ¿Subsanar primero el Catastro o primero el Registro?
- 6.3.12. ¿Subsanar simultáneamente el Catastro y el Registro? (18.2 LCI + 201.1 LH). Circular de 2016
- 6.3.13. El notario está obligado por Ley a describir el inmueble conforme al Catastro y la misma obligación pesa sobre el Registrador sin implicar necesariamente modificación de la finca registral. La doble descripción
- 6.3.14. Un ejemplo de cómo debería quedar el apartado I.c de la escritura: conciliación de la descripción en el instrumento y la catastral
- 6.3.15. Redacción alternativa y simplificada del acta del 18.2 LCI conforme a la comunicación de la Comisión de consumidores del CGN
- 6.4. Rectificaciones del Registro
 - 6.4.1. Formulario de subsanación del nomenclátor o número de la calle
 - 6.4.2. Formulario de mera actualización de linderos
 - 6.4.3. Formulario de subsanación de superficie vía 9.b) LH
 - 6.4.4. Formulario de subsanación de superficie vía 201.3.a) LH
 - 6.4.4. Formulario de subsanación de superficie vía 201.3.b) LH
 - 6.4.5. Formulario de subsanación de superficie vía 199.1 LH
 - 6.4.6. Formulario de subsanación de superficie vía 199.2 LH
 - 6.4.7. Formulario de subsanación de superficie vía 201.1 LH
 - 6.4.8. Formulario del acta del art. 201.1 LH
 - 6.4.9. La solución algorítmica frente al caos: 23 posibles preguntas, nunca más de 9 y 21 formularios. Mycolegaltech
- 6.5. No todos los formularios sirven en las obras nuevas: georreferenciación
- 7. Advertencia general de los modelos siguientes: las escrituras “defensivas”
- 8. Declaración de obra nueva en construcción (por la vía del 28.1 LS)
- 9. Declaración de obra nueva terminada (por la vía del 28.1 LS)
- 10. Declaración de finalización de obra previamente declarada en construcción (por la vía del 28.1 LS). Sin modificaciones
- 11. Declaración de obra terminada por prescripción (por la vía del 28.4 LS)
- 11. Cláusulas del plazo de prescripción y comprobaciones por CCAA
 - 11.1. Andalucía
 - 11.2. Aragón
 - 11.3. Asturias
 - 11.4. Baleares
 - 11.5. Canarias
 - 11.6. Cantabria
 - 11.7. Castilla La Mancha
 - 11.8. Castilla y León
 - 11.9. Cataluña
 - 11.10. Ceuta
 - 11.11. Extremadura
 - 11.12. Galicia
 - 11.13. Madrid
 - 11.14. Murcia
 - 11.15. Melilla
 - 11.16. Navarra
 - 11.17. País Vasco

- 11.18. La Rioja
- 11.19. Valencia
- 12. Declaración de finalización de obra por la vía del art. 28.4 LS, aunque la obra se declaró en construcción por la vía del 28.1 LS. Sin modificaciones
- 13. Declaración de finalización de total de obra, pero con solicitud de inscripción como terminados de solo algunos de los elementos
- 14. Declaración de finalización de obra parcial por la vía del art. 28.4 LS. Sin modificaciones
- 15. Modificaciones sobre obras preexistentes sin división horizontal
 - 15.1. Edificio que consta inmatriculado sobre finca sin superficie
 - 15.2. Rectificación o adecuación descriptivas que a efectos registrales o notariales exige cumplir los requisitos de la ampliación
 - 15.3. Ampliación horizontal del mismo edificio
 - 15.4. Ampliación horizontal con nuevas construcciones
 - 15.5. Ampliación vertical
- 16. Operaciones previas para determinar el suelo
 - 16.1. Agregación de una finca a otra (sustitutiva de la agrupación)
 - 16.2. Agregación de unas fincas (todas inferiores a la quinta parte de la superficie de la finca a que se agregan) a otra de forma sucesiva
 - 16.3. Agregación de unas fincas a otra de forma sucesiva (variante)
 - 16.4. Agrupación de fincas colindantes
 - 16.5. Agrupación de fincas discontinuas
 - 16.6. Agrupación de fincas de distintos propietarios
 - 16.7. Segregación de rústica con licencia o prescripción
 - 16.8. Segregación de urbana con licencia o por prescripción
 - 16.9. Segregación y cesión de viales
 - 16.9.1. Segregación y cesión de viales
 - 16.9.2. Viales “resto” que se arrastran al no haberse formalizado nunca su cesión
 - 16.10. División
 - 16.11. Modificaciones sucesivas con fincas efímeras
 - 16.12. Reparcelación voluntaria. Ejemplo catalán
- 17. Demolición o inexistencia de finca
 - 17.1. Demolición con motivo de la declaración de nueva obra con licencia
 - 17.2. Demolición específica como acto autónomo con licencia
 - 17.3. Demolición sin licencia, con certificado técnico
 - 17.4. La demolición parcial sí exige georreferenciación
 - 17.5. Especialidades cuando la demolición se refiere a edificio en propiedad horizontal
 - 17.6. Cláusula fiscal en la demolición y valor a efectos arancelarios
 - 17.7. La referencia al Catastro en las escrituras de demolición
- 18. División horizontal. Remisión
 - 18.1. La división horizontal no exige certificado técnico, pero sí respetar los elementos indicados en la licencia
 - 18.2. La rectificación de superficie de un elemento privativo de la división horizontal. Una sorpresa curiosa
- 19. Obras o modificaciones sobre elementos de propiedad horizontal
 - 19.1. División o Segregación de elemento privativo
 - 19.2. Agregación o agrupación de elementos privativos
 - 19.3. Operaciones sucesivas o redistribución
 - 19.4. Agrupación de los sótanos destinados a garaje de distintos edificios
 - 19.5. Comunidad funcional de garajes o trasteros por cuotas

- 19.6. Comunidad funcional por destino de garajes o trasteros sin inscripción y ventas posteriores sin autorización de la Junta
- 19.7. La adscripción de garajes de otro edificio de la zona para construcción de un nuevo edificio no es una obra
- 19.8. Vinculación ob rem
- 19.9. Desvinculación ob rem de elementos privativos
- 19.10. Desvinculación de anejos
- 20. El cambio de uso
- 21. El hueco del ascensor
 - 21.1. El hueco del ascensor que pasa a ser elemento común
 - 21.2. El hueco del ascensor como mera servidumbre
 - 21.3. El hueco del ascensor en la acera (dominio público)
- 22. Otros formularios
 - 22.1. Certificados o comparecencia del Arquitecto
 - 22.1.1. Certificado previo al instrumento de edificio en construcción
 - 22.1.2. Comparecencia de técnico en la misma escritura
 - 22.1.3. Certificado de técnico posterior a la escritura
 - 22.1.4. Certificado de antigüedad
 - 22.2. Actas de la comunidad de propietarios
 - 22.3. Acta de territorio sujeto LPH
 - 22.4. Acta de territorio sujeto CCC (Cataluña)
- 23. Prontuario de régimen fiscal
 - 23.1. Obra nueva por antigüedad
 - 23.2. División en propiedad horizontal por antigüedad
 - 23.3. Reserva de vuelo
 - 23.4. Constitución de propiedad horizontal compleja y subcomunidades
 - 23.5. Constitución de complejo inmobiliario
 - 23.6. Cancelación o extinción de propiedad horizontal
 - 23.7. Sustitución de la División en propiedad horizontal por otra
 - 23.8. Modificación de errores en la Obra nueva o en la División en propiedad horizontal
 - 23.9. Modificación de coeficientes en la División en propiedad horizontal
 - 23.10. Conversión de elementos comunes en privativos o de privativos en comunes
 - 23.11. Ampliación de obra o de división horizontal
 - 23.12. Declaración de finalización de obra
 - 23.13. Cambio de uso (el uso final es distinto del catastral)
 - 23.14. Cambio de uso (el uso final es el mismo catastral)
 - 23.15. Modificación de cabida (exceso o defecto)
 - 23.16. Solicitud de inscripción de georreferenciación
 - 23.17. Vinculación ob rem
 - 23.18. Remisión
- 24. Formularios pendientes de entrada en vigor y de reciente entrada en vigor
 - 24.1. Identificación mediante el DNI electrónico
 - 24.2. Consulta adicional o exclusiva al RCTIR