



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>12</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>13</b>
<b>Obra nueva.</b>	<b>13</b>
<b>Capítulo 1. Declaración de obra nueva.</b>	<b>13</b>
<b>1. Régimen legal.</b>	<b>13</b>
<b>2. Elementos personales.</b>	<b>17</b>
<b>3. Elementos reales.</b>	<b>17</b>
a. Obra nueva y segregación.	17
b. Declaración de obra comenzada.	18
<b>5. Elementos formales.</b>	<b>20</b>
<b>6. Efectos de la Declaración de Obra Nueva</b>	<b>21</b>
<b>7. Aspectos fiscales de la Declaración de Obra Nueva</b>	<b>23</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>25</b>
<b>Declaraciones de obra nueva. Inmuebles en régimen de comunidad y de Propiedad Horizontal.</b>	<b>25</b>
<b>1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</b>	<b>25</b>
Artículo 28. Declaración de obra nueva.	25
<b>2. La declaración de obra nueva en la ley 13/2015, de 24 de junio.</b>	<b>28</b>
Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.	28
<b>3. Título formal para la inscripción de la obra nueva.</b>	<b>28</b>
a. Escritura pública como título para documentar la obra nueva.	28
b. Documentos administrativos y judiciales.	29
<b>4. Coordenadas de referenciación geográfica.</b>	<b>30</b>
<b>5. Archivo registral del libro del edificio.</b>	<b>30</b>
<b>6. Edificaciones en régimen de propiedad horizontal.</b>	<b>31</b>
<b>7. Testimonio de la licencia municipal.</b>	<b>31</b>
<b>8. Licencia de primera ocupación y Certificado de eficiencia energética.</b>	<b>35</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>37</b>
<b>La Declaración de Obra nueva en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</b>	<b>37</b>
<b>1. El certificado del arquitecto.</b>	<b>39</b>
<b>2. Obligaciones notariales.</b>	<b>39</b>
a. Escritura pública de Obra nueva en construcción. Las licencias.	39
b. Escritura pública de Obra nueva terminada. Certificado emitido por técnico competente y acreditación documental.	41
<b>3. Registro de la Propiedad.</b>	<b>43</b>
<b>4. Regulación autonómica.</b>	<b>44</b>
Andalucía	44
Asturias	44



Cantabria	44
Castilla y León	44
Castilla-La Mancha	45
Cataluña	45
C. Valenciana.	45
<b>5. La declaración de obra nueva, la Ley de Ordenación de la Edificación y los seguros obligatorios.</b>	<b>47</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>49</b>
<b>El Libro del edificio y sus implicaciones en la declaración de obra nueva a efectos de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</b>	<b>49</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>54</b>
<b>Constancia en el Registro de la propiedad de la finalización de una obra y aportación del libro del edificio.</b>	<b>54</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>61</b>
<b>Requisitos para la inscripción del título de obra nueva.</b>	<b>61</b>
<b>1. Certificado del técnico competente donde acredite que se ajusta al proyecto aprobado.</b>	<b>61</b>
<b>Técnico competente para expedir certificaciones: forma de justificación.</b>	<b>62</b>
<b>2. Licencia de edificación.</b>	<b>63</b>
<b>3. Seguros de la edificación.</b>	<b>64</b>
<b>4. Representación gráfica georreferenciada de la finca.</b>	<b>67</b>
<b>5. Finalización de la obra declarada en construcción.</b>	<b>67</b>
<b>6. Inscripción de las declaraciones de obra nueva terminadas</b>	<b>68</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>69</b>
<b>Los Jueces y la Declaración de Obra nueva.</b>	<b>69</b>
<b>1. Elementos personales.</b>	<b>70</b>
<b>2. Licencias de edificación y declaración de obra nueva.</b>	<b>73</b>
<b>3. Certificaciones técnicas y obra nueva.</b>	<b>74</b>
<b>4. Las garantías de la Ley de ordenación de la edificación y la obra nueva.</b>	<b>78</b>
a. Garantías de la edificación.-	78
b. Edificaciones a las que es de aplicación.	78
1. El proceso de edificación.	79
2. El destino a vivienda.	79
3. La vivienda del autopromotor.	81
4. La rehabilitación.	83
5. Derecho transitorio.	84
c. Garantías exigibles.	85
d. Justificación en la escritura y en la inscripción.	85
Relativas a la identificación y descripción suficiente de la edificación	86
Relativas al seguro	86
Relativas a la entidad aseguradora	87
<b>5. Descripción registral de la obra nueva.</b>	<b>88</b>
a. Descripción de la obra nueva.	88
b. La declaración de obra en construcción.	89
1. Licencia y certificación técnica.	89
2. Garantías de la edificación.	89
3. El acta de final de obra.	91



5. Las obras antiguas. _____	92
c. Elementos formales de la declaración de obra nueva. _____	93
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>94</b>
El control notarial de la declaración de obra nueva. _____	94
1. Licencias. _____	94
2. Técnico competente. _____	94
3. Seguro decenal. _____	95
4. Registro del Libro del edificio. _____	95
5. Cédula de habitabilidad o Licencia de 1ª ocupación. _____	95
6. Certificado de eficiencia energética de un edificio. _____	95
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>97</b>
Modelo informático de geometría de las parcelas catastrales implicadas en la división horizontal como herramienta para notarios en la notificación de georreferencias al registro de la propiedad y al catastro. _____	97
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>114</b>
Esquemas. Documentación necesaria para hacer una escritura de declaración de obra nueva. _____	114
1. Edificación ya construida _____	114
a. Con antigüedad es superior a seis años. _____	114
b. Con antigüedad de la obra es inferior a seis años. _____	114
2. Edificación en construcción. _____	115
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>116</b>
Declaración de obra nueva _____	116
1. Escritura Pública de declaración de obra nueva o ampliación de obra existente. _____	116
2. Información registral y referencia catastral. _____	116
3. Licencia municipal y certificado expedido por técnico competente. _____	116
4. Obra nueva ya existente. _____	117
5. Obra nueva por el promotor. _____	117
6. Impuestos de la declaración de obra nueva. _____	117
7. Documentos que se tienen que aportar para escriturar la declaración de obra nueva. _____	117
<b>Capítulo 2. Declaración de obra nueva y división horizontal. _____</b>	<b>118</b>
1. La Declaración de Obra Nueva: paso previo a la división horizontal. _____	118
2. Declaración de Obra Nueva e inscripción de pisos y locales. _____	119
3. Limitaciones entre la Declaración de Obra Nueva y la escritura de división horizontal _____	119
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>120</b>
Modificación de obra nueva y división horizontal. _____	120
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>132</b>
Efectos del cambio de uso urbanístico en la obra nueva y propiedad horizontal. _____	132
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>135</b>



<b>La declaración como privativas de terrazas y azoteas.</b>	<b>135</b>
<b>1. Azoteas</b>	<b>135</b>
<b>2. Terrazas a nivel</b>	<b>136</b>
<b>3. Cubierta como elemento común.</b>	<b>139</b>
<b>Capítulo 3. La Declaración de Obra Nueva y el urbanismo.</b>	<b>142</b>
<b>1. La Declaración de Obra Nueva y la licencia de edificación.</b>	<b>142</b>
<b>2. Obra nueva comenzada y terminada.</b>	<b>145</b>
En ambos casos deberá aportarse la licencia de obras.	145
<b>3. Legalidad urbanística y derechos civiles.</b>	<b>145</b>
<b>4. El control notarial y registral.</b>	<b>145</b>
<b>5. Relación de la división horizontal y la Declaración de Obra Nueva.</b>	<b>146</b>
a. Técnico competente.	150
b. Certificación final de obra.	151
<b>Capítulo 4. La declaración de obra nueva, la Ley de Ordenación de la Edificación y los seguros obligatorios.</b>	<b>153</b>
<b>1. Introducción.</b>	<b>153</b>
El alcance del control de Notarios y Registradores.	154
<b>2. La acreditación del seguro en el caso de inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.</b>	<b>154</b>
<b>Capítulo 5. El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y escritura de obra nueva.</b>	<b>161</b>
<b>1. El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y escritura de obra nueva</b>	<b>161</b>
<b>2. Obra nueva y división horizontal.</b>	<b>161</b>
<b>3. Estatutos</b>	<b>163</b>
Estatutos y división horizontal.	164
<b>4. Reglamentos de régimen interior.</b>	<b>164</b>
<b>5. Título constitutivo y entrada en vigor del régimen de Propiedad Horizontal.</b>	<b>165</b>
a. Propiedades horizontales de hecho.	165
b. Edificios en construcción.	166
c. Comunidad de propietarios para la construcción de un edificio.	167
<b>6. Otorgamiento del título constitutivo</b>	<b>168</b>
a. Naturaleza jurídica del acto de otorgamiento.	168
b. Legitimación del propietario único.	169
c. Legitimación de todos los propietarios existentes.	169
d. La legitimación de los propietarios existentes. Problemas de tracto sucesivo.	170
e. Título constitutivo y protección registral.	171
f. Sometimiento al régimen de unanimidad y cláusulas de apoderamiento.	172
<b>7. Las reservas de sobreelevación o subedificación.</b>	<b>173</b>
1. La denegación de acceso al Registro de la cláusula de reserva del derecho a elevar en el futuro	174
2. La exigencia de que las nuevas cuotas de participación queden previamente establecidas	174
<b>8. Impugnación judicial del título constitutivo.</b>	<b>176</b>
a. Impugnación del título y terceros adquirentes.	176
b. La legitimación procesal activa reconocida a la comunidad de propietarios para solicitar judicialmente la nulidad del título o los Estatutos.	177



c. Derechos reconocidos a favor de inmuebles colindantes. _____	177
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>178</b>
<b>Requisitos de la escritura pública de declaración de obra nueva. _____</b>	<b>178</b>
<b>1. Escritura de declaración de obra nueva en construcción _____</b>	<b>178</b>
<b>2. Escritura de declaración de obra nueva terminada. _____</b>	<b>179</b>
a. Requisitos de la ley del suelo RDL 7/2015 para la escritura de declaración de obra nueva terminada. _____	179
– Acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa. _____	179
– Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto. _____	180
b. Requisitos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. ____	180
Seguro decenal para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. _____	180
c. Exención de autopromotor. _____	181
d. Requisitos por destino y eficiencia energética. _____	182
Licencia de primera ocupación, comunicación previa o declaración responsable. _____	182
Certificado de eficiencia energética _____	182
Requisitos Ley Hipotecaria. _____	183
Georreferencia _____	183
Libro del edificio, que se depositará en el Registro de la Propiedad _____	184
Cambio de uso. _____	185
<b>3. Escritura de declaración de obra antigua _____</b>	<b>186</b>
a. Requisitos de la ley del suelo RDL 7/2015. _____	186
Justificación de antigüedad _____	186
b. Requisitos de la ley hipotecaria. _____	188
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>189</b>
<b>¿Qué debe exigir un notario para una escritura de declaración de obra nueva? _____</b>	<b>189</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>191</b>
<b>¿Qué debe exigir un notario para una escritura de declaración de edificaciones antiguas? _____</b>	<b>191</b>
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>193</b>
<b>1. Escritura de declaración de obra nueva _____</b>	<b>193</b>
<b>2. ¿Quiénes intervienen en la declaración de obra? _____</b>	<b>193</b>
<b>3. ¿Puede hacerlo el nudo propietario? _____</b>	<b>193</b>
<b>4. Ámbito temporal _____</b>	<b>193</b>
<b>5. ¿Qué se exige para realizar una escritura de obra nueva? _____</b>	<b>194</b>
<b>6. Requisitos de Escritura de declaración de obra nueva en construcción _____</b>	<b>194</b>
<b>7. Requisitos de escritura de declaración de obra nueva terminada _____</b>	<b>196</b>
Licencia de primera ocupación, comunicación previa o declaración responsable _____	199
Certificado de eficiencia energética _____	200
Georreferencia _____	201
Libro del edificio que se depositará en el Registro de la Propiedad _____	202
Cambio de uso. _____	204
<b>8. Requisitos de escritura de declaración de obra antigua _____</b>	<b>204</b>
¿Se puede declarar por antigüedad el final de obra de una construcción que se había declarado en construcción? _____	207
<b>Capítulo 6. Aspectos registrales y urbanísticos de la declaración de obra nueva. _____</b>	<b>214</b>
<b>1. Régimen legal. _____</b>	<b>214</b>



a. Régimen de la Ley Hipotecaria _____	214
b. Régimen del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana _____	215
<b>2. Declaración de obra terminada _____</b>	<b>217</b>
a. Licencia de edificación _____	217
Caducidad de las licencias urbanísticas _____	219
b. Certificación técnica _____	220
c. Descripción de la obra nueva _____	223
<b>3. La declaración de obra en construcción _____</b>	<b>223</b>
a. Licencia y certificación técnica _____	224
b. El acta de final de obra _____	224
<b>4. Obras antiguas _____</b>	<b>225</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>227</b>
<b>Inscripción registral de la obra nueva. Aspectos edificatorios y de urbanización. _____</b>	<b>227</b>
<b>1. Inscripción registral de la obra nueva. _____</b>	<b>227</b>
<b>2. Régimen legal de la obra nueva en el ámbito urbanístico. _____</b>	<b>228</b>
<b>3. Requisitos del título para la inscripción de la obra nuevas en el Registro de la Propiedad. _____</b>	<b>230</b>
Escritura Pública _____	230
Certificación Administrativa _____	230
<b>4. Obra nueva y licencias. _____</b>	<b>231</b>
a. Requisitos para la inscripción de obras nuevas ejecutadas al amparo de una licencia. _____	231
1. Licencia _____	232
2. Supuestos en los que no es necesario acreditar la existencia de licencia. _____	232
3. Supuestos en los que la licencia no es necesaria. _____	233
b. Certificado técnico _____	234
Modos de acreditar los datos que se certifican _____	235
<b>5. Acreditación registral de la finalización de la obra. _____</b>	<b>235</b>
Constancia de la finalización de la obra declarada en construcción _____	235
<b>6. Supuestos de inscripción de obra nueva sin licencia. _____</b>	<b>236</b>
Requisitos para la inscripción de obra nueva carente de licencia _____	236
Acreditación de los requisitos _____	237
<b>7. La inscripción registral de la obra nueva. _____</b>	<b>238</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>239</b>
<b>Inscripción de una escritura de obra nueva en construcción y parcialmente terminada, y constitución en régimen de propiedad horizontal. _____</b>	<b>239</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>255</b>
<b>Aspectos relativos a los seguros de edificación en la obra nueva. _____</b>	<b>255</b>
<b>1. Garantías de la edificación. Ámbito de aplicación de la Ley de ordenación de la edificación (LOE) _____</b>	<b>255</b>
<b>2. Aplicación de las Garantías de la edificación a los supuestos de edificios cuya construcción esté finalizada. _____</b>	<b>257</b>
<b>3. Las rehabilitaciones _____</b>	<b>259</b>
<b>4. El caso del autopromotor _____</b>	<b>264</b>
<b>5. El transcurso del plazo de 10 años de la recepción de la obra. _____</b>	<b>268</b>
<b>6. Supuestos especiales. Residencias de estudiantes, residencias de tercera edad, edificios mixtos, etc. _____</b>	<b>268</b>





## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 273

**Al seguro de daños o de caución se añade la "garantía financiera". Reforma del artículo 19 de la LOE por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.** \_\_\_\_\_ 273

Advertencia: Con la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras" se modifica la LOE en su artículo 19 apartado 1, aceptándose como alternativa al seguro decenal la aportación de una "garantía financiera". La indefinición de esta garantía financiera que puede llegar a sustituir a los seguros obligatorios es preocupante. No es lo mismo un aval que un seguro de daños materiales. Los propietarios y usuarios de viviendas quedarán más desprotegidos. \_\_\_\_\_ 274

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 275

**Cuando ninguna aseguradora quiere asegurar la sobreelevación de un edificio existente.** \_\_\_\_\_ 275

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 278

**La obra nueva y la georreferenciación. Problemática de la georreferenciación en las declaraciones de obra nueva.** \_\_\_\_\_ 278

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 287

**La declaración de obra nueva y el Registro de la Propiedad.** \_\_\_\_\_ 287

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 291

**Los excesos de cabida y el Registro de la Propiedad.** \_\_\_\_\_ 291

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 294

**La agrupación, segregación, agregación y división de fincas y el Registro de la Propiedad.** \_\_\_\_\_ 294

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 298

**Inscripción registral de agrupación de fincas pertenecientes a distintos titulares.** \_\_\_\_\_ 298

## CHECK-LIST \_\_\_\_\_ 299

**Requisitos para la inscripción de las declaraciones de obra nueva.** \_\_\_\_\_ 299

### 1. Declaración obra nueva en construcción \_\_\_\_\_ 299

Licencia de edificación o de obra o declaración de innecesariedad. \_\_\_\_\_ 299

Certificación expedida por técnico competente con firma legitimada – sin que baste con el visado – que indique que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo licencia. \_\_\_\_\_ 299

### 2. Declaración de obra nueva terminada \_\_\_\_\_ 299

Licencia de edificación o de obra o declaración de innecesariedad, \_\_\_\_\_ 299

Licencia de primera ocupación, salvo que la legislación urbanística autonómica prevea un régimen de comunicación o declaración responsable, es exigible la licencia de primera ocupación. \_\_\_\_\_ 299

El certificado de eficiencia energética. \_\_\_\_\_ 300

Certificación expedida por técnico competente con firma legitimada y visado acreditativa de que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente. \_\_\_\_\_ 300

El seguro decenal. \_\_\_\_\_ 300

El archivo registral del Libro Edificio que deberá presentarse en soporte informático, con los documentos en formato PDF y firmado por el promotor, a menos que por la antigüedad de la edificación no lo fuera, es decir, aquéllas para cuyos proyectos se solicitó la licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la LOE. \_\_\_\_\_ 300

Identificación de la porción de suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica \_\_\_\_\_ 300

Excepciones \_\_\_\_\_ 300





3. Declaración de obra nueva antigua. _____	300
<b>Capítulo 7. Declaración de división horizontal. _____</b>	<b>302</b>
1. La escritura de declaración de división horizontal. _____	302
2. Requisitos. _____	303
3. Fiscalidad. _____	303
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>304</b>
<b>Caso práctico. Gastos generados por división horizontal de un inmueble antiguo. __</b>	<b>304</b>
1. Gastos notariales _____	304
a. Gastos según el valor de la división horizontal _____	304
b. Gastos según el número de Folios de la Escritura _____	305
c. IVA de la operación notarial y timbre _____	306
2. Gastos registrales _____	306
a. Gasto por asiento de presentación _____	306
b. Gasto por la inscripción según el valor de las fincas registradas _____	307
c. IVA de la operación registral _____	308
3. Gastos fiscales. _____	308
¿Cuáles son los documentos notariales por los que hay liquidar la cuota gradual en la modalidad sobre actos jurídicos documentados? _____	308
Requisitos de tributación de documentación notarial _____	309
¿En qué plazo hay que liquidar e ingresar la deuda tributaria? _____	309
¿Quién tiene que declarar la modalidad sobre actos jurídicos documentados? _____	309
Base imponible. _____	309
Tipo de gravamen en la modalidad sobre actos jurídicos documentados, documentos notariales, cuota gradual, _____	309
4. Gastos totales. _____	310
<b>Capítulo 8. Fiscalidad de la declaración de obra nueva y su división en propiedad horizontal. El valor real. _____</b>	<b>311</b>
1. ¿Qué se entiende por valor real? _____	311
2. El acta de final de obra _____	312
3. La pluralidad de obras nuevas _____	312
4. Modificación de obra nueva y propiedad horizontal _____	313
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>314</b>
<b>El valor real en la declaración de obra nueva a efector del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídico documentados (ITP AJD). _____</b>	<b>314</b>
El RITP art.70, no se ha de tomar el coste real de la construcción, sino el valor de mercado de las viviendas construidas, descontado el valor real del solar. _____	314
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>316</b>
<b>El valor real de la declaración de obra nueva en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). _____</b>	<b>316</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>317</b>
<b>Declaración catastral de obra nueva y división horizontal. _____</b>	<b>317</b>
Fotocopia del documento de escritura de obra nueva. _____	319
Certificado final de obra. _____	319
Fotografía/s de la/s fachada/s (tamaño 10 x 15 cm .). _____	319
Planos a escala: de situación, del solar y definitivos de cada planta distinta. _____	319
Memoria de materiales y calidades. _____	319
Coste de ejecución material de las obras. _____	319



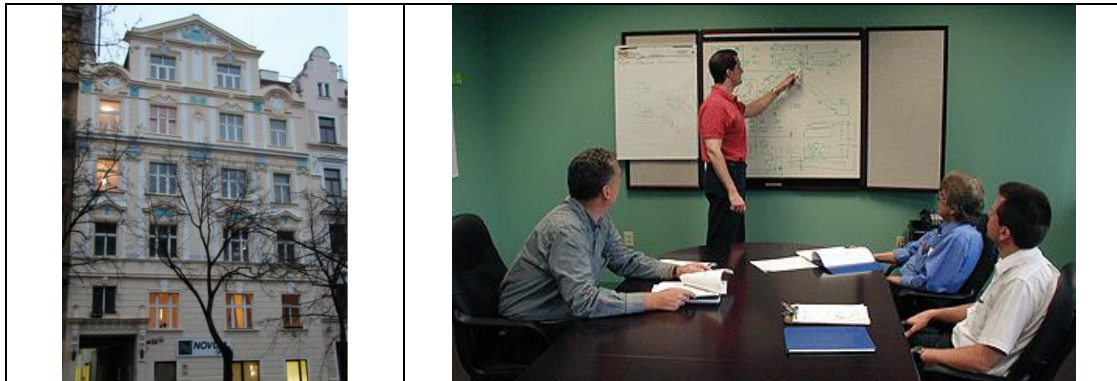
Documento acreditativo de la división horizontal, la distribución de locales a representar en cada uno de los planos de planta será coincidente con la descripción existente en la división horizontal. _____	319
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>321</b>
¿Cómo tributa la declaración de obra nueva y división horizontal en mismo documento? _____	321
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>323</b>
Caso práctico. Fiscalidad por modificación de obra nueva y división horizontal _____	323
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>325</b>
La base imponible de las escrituras de modificación de obra nueva y división horizontal en AJD. _____	325
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>326</b>
Exenciones de la cooperativa de viviendas en el Impuesto de Actos jurídicos documentados (AJD). _____	326
Exención en la escritura de declaración de obra nueva. _____	326
<b>PARTE SEGUNDA. _____</b>	<b>330</b>
Formularios generales. _____	330
1. Solicitud de inscripción de obra nueva en construcción o terminada _____	330
2. Acta notarial incorporando la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado _____	332
3. Comparecencia del técnico en el mismo acto de otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva _____	333
<b>PARTE TERCERA. _____</b>	<b>334</b>
Formularios. Certificaciones y escrituras. _____	334
1. Certificación técnica previa a la escritura _____	335
2. Incorporación posterior a la certificación del técnico _____	336
3. Acta de terminación de obra. _____	337
4. Certificación técnica posterior a la escritura _____	338
5. Certificación técnica posterior a la escritura _____	339
6. Comparecencia del técnico. _____	340
7. Declaración de obra nueva por antigüedad _____	341
8. Escritura de declaración de obra nueva _____	342
Modelo 1 _____	342
Modelo 2 _____	344
Modelo 3 _____	351
Modelo 4 _____	353
Modelo 5 _____	355
9. Escritura de declaración de obra nueva en construcción. _____	357
10. Escritura de declaración de obra nueva con nueva descripción. _____	359
11. Escritura de obra nueva y división en propiedad horizontal de edificio construido _____	362
Modelo 1 _____	362
Modelo 2 _____	369
12. Escritura de obra nueva de vivienda unifamiliar en construcción o construida. _____	371



<b>13. Escritura de constitución de propiedad horizontal</b>	<b>376</b>
<b>14. Escritura de subcomunidad.</b>	<b>383</b>
<b>15. Descripción de subcomunidad.</b>	<b>385</b>
<b>16. Escritura de agrupación, declaración de obra nueva, división en propiedad horizontal de edificio en construcción y disolución de pro indiviso</b>	<b>386</b>
<b>17. Escritura para edificación por fases, agrupación, adjudicación en pro indiviso, división en propiedad horizontal, adjudicación de las entidades independientes y obra nueva</b>	<b>400</b>
<b>18. Escritura de división en propiedad horizontal y disolución de comunidad</b>	<b>408</b>
<b>19. Escritura pública de división horizontal.</b>	<b>416</b>
Modelo 1	416
Modelo 2	427
<b>20. Solicitud de certificado de declaración de obra nueva.</b>	<b>593</b>
<b>21. Solicitud Autorización Administrativa para realizar División Horizontal.</b>	<b>595</b>
<b>PARTE CUARTA.</b>	<b>599</b>
<b>Formularios de urbanizaciones.</b>	<b>599</b>
<b>1. Escritura pública de constitución</b>	<b>600</b>
<b>2. Estatutos de urbanización.</b>	<b>602</b>
Modelo 1. Estatutos de una zona residencial	603
Modelo 2. Estatutos de Conjunto urbanístico.	612
Modelo 3. Estatutos de urbanización (complejo inmobiliario privado).	623
Modelo 4. Estatutos de urbanización (complejo inmobiliario privado).	629
Modelo 5. Estatutos de urbanización (complejo inmobiliario privado).	633
Modelo 6. Caso práctico en el examen de estatutos vigentes en una gran urbanización.	637
<b>3. Normas de Régimen interior. Reglamento de régimen interior</b>	<b>646</b>
Modelo 1. Reglamento de régimen interior	648
Modelo 2. Reglamento de régimen interior	654
Modelo 3.	662
<b>4. Escritura de subcomunidad.</b>	<b>665</b>
<b>5. Descripción de subcomunidad.</b>	<b>667</b>



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Declaración de obra nueva**
- **Aspectos fiscales de la Declaración de Obra Nueva**
- **La declaración de obra nueva, la Ley de Ordenación de la Edificación y los seguros obligatorios.**
- **Requisitos para la inscripción del título de obra nueva.**
- **El control notarial de la declaración de obra nueva.**
- **El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y escritura de obra nueva.**
- **Aspectos registrales y urbanísticos de la declaración de obra nueva.**
- **Declaración catastral de obra nueva y división horizontal.**



## PARTE PRIMERA.

*Obra nueva.*

### Capítulo 1. Declaración de obra nueva.



#### 1. Régimen legal.