



CURSO/GUÍA PRÁCTICA OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	12
Introducción	13
Todo lo que hay que saber para hacer una declaración de obra nueva.	13
La declaración de obra nueva puede ser de finca terminada o de finca en construcción.	13
Documentación necesaria de obra en construcción.	14
Documentación necesaria de obra terminada.	14
Documentación de obra de más de 4 años.	15
Documentación de las actas de fin de obras	15
Fiscalidad de la declaración de obra nueva.	15
PARTE PRIMERA.	16
Obra nueva y propiedad horizontal.	16
Capítulo 1. Declaración de obra nueva.	16
1. Régimen legal.	16
2. Elementos personales.	20
3. Elementos reales.	21
a. Obra nueva y segregación.	21
b. Declaración de obra comenzada.	21
5. Elementos formales.	23
6. Efectos de la Declaración de Obra Nueva	24
7. Aspectos fiscales de la Declaración de Obra Nueva	26
Capítulo 2. Declaración de obra nueva y división horizontal.	28
1. La Declaración de Obra Nueva: paso previo a la división horizontal.	28
2. Declaración de Obra Nueva e inscripción de pisos y locales.	29
3. Limitaciones entre la Declaración de Obra Nueva y la escritura de división horizontal	29
TALLER DE TRABAJO	30
La declaración como privativas de terrazas y azoteas.	30
1. Azoteas	30
2. Terrazas a nivel	31
3. Cubierta como elemento común.	34
Capítulo 3. Declaraciones de obra nueva. Inmuebles en régimen de comunidad y de Propiedad Horizontal.	37
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.	37
2. La declaración de obra nueva en la ley 13/2015, de 24 de junio.	39
3. Título formal para la inscripción de la obra nueva.	39
a. Escritura pública como título para documentar la obra nueva.	39
b. Documentos administrativos y judiciales.	40
4. Coordenadas de referenciación geográfica.	41
5. Archivo registral del libro del edificio.	41



6. Edificaciones en régimen de propiedad horizontal. _____	41
7. Testimonio de la licencia municipal. _____	42
8. Licencia de primera ocupación y Certificado de eficiencia energética. _____	46
PARTE SEGUNDA _____	47
Declaración de obra nueva y edificación. _____	47
Capítulo 4. 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. _____	47
1. El certificado del arquitecto. _____	49
2. Obligaciones notariales. _____	49
a. Escritura pública de Obra nueva en construcción. Las licencias. _____	49
b. Escritura pública de Obra nueva terminada. Certificado emitido por técnico competente y acreditación documental. _____	51
3. Registro de la Propiedad. _____	53
4. La declaración de obra nueva, la Ley de Ordenación de la Edificación y los seguros obligatorios. _____	54
Capítulo 5. La declaración de obra nueva, la Ley de Ordenación de la Edificación y los seguros obligatorios. _____	56
1. Introducción. _____	56
El alcance del control de Notarios y Registradores. _____	57
2. La acreditación del seguro en el caso de inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad. _____	57
TALLER DE TRABAJO _____	64
Aspectos relativos a los seguros de edificación en la obra nueva. _____	64
1. Garantías de la edificación. Ámbito de aplicación de la Ley de ordenación de la edificación (LOE) _____	64
2. Aplicación de las Garantías de la edificación a los supuestos de edificios cuya construcción esté finalizada. _____	66
3. Las rehabilitaciones _____	68
4. El caso del autopromotor _____	73
5. El transcurso del plazo de 10 años de la recepción de la obra. _____	77
6. Supuestos especiales. Residencias de estudiantes, residencias de tercera edad, edificios mixtos, etc. _____	77
TALLER DE TRABAJO _____	82
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. _____	82
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. _____	83
TALLER DE TRABAJO _____	84
Cuando ninguna aseguradora quiere asegurar la sobreelevación de un edificio	



existente. _____	84
Capítulo 6. Obra nueva y Libro del edificio. _____	87
Constancia en el Registro de la propiedad de la finalización de una obra y aportación del libro del edificio. _____	87
Capítulo 7. Los Jueces y la Declaración de Obra nueva. _____	94
1. Elementos personales. _____	95
2. Licencias de edificación y declaración de obra nueva. _____	98
3. Certificaciones técnicas y obra nueva. _____	99
4. Las garantías de la Ley de ordenación de la edificación y la obra nueva. _____	103
a. Garantías de la edificación. - _____	103
b. Edificaciones a las que es de aplicación. _____	103
1. El proceso de edificación. _____	103
2. El destino a vivienda. _____	104
3. La vivienda del autopromotor. _____	105
4. La rehabilitación. _____	108
5. Derecho transitorio. _____	109
c. Garantías exigibles. _____	110
d. Justificación en la escritura y en la inscripción. _____	110
Relativas a la identificación y descripción suficiente de la edificación _____	111
Relativas al seguro _____	111
Relativas a la entidad aseguradora _____	112
5. Descripción registral de la obra nueva. _____	112
a. Descripción de la obra nueva. _____	112
b. La declaración de obra en construcción. _____	113
1. Licencia y certificación técnica. _____	114
2. Garantías de la edificación. _____	114
3. El acta de final de obra. _____	116
5. Las obras antiguas. _____	117
c. Elementos formales de la declaración de obra nueva. _____	118
PARTE TERCERA _____	119
La Declaración de Obra Nueva y el urbanismo. _____	119
Capítulo 8. La Declaración de Obra Nueva y el urbanismo. _____	119
1. La Declaración de Obra Nueva y la licencia de edificación. _____	119
2. Obra nueva comenzada y terminada. _____	122
En ambos casos deberá aportarse la licencia de obras. _____	122
3. Legalidad urbanística y derechos civiles. _____	122
4. El control notarial y registral. _____	122
5. Relación de la división horizontal y la Declaración de Obra Nueva. _____	123
a. Técnico competente. _____	127
b. Certificación final de obra. _____	128
TALLER DE TRABAJO _____	130
Efectos del cambio de uso urbanístico en la obra nueva y propiedad horizontal. _____	130
PARTE CUARTA _____	133
El control notarial de la declaración de obra nueva. _____	133
Capítulo 9. Requisitos para la inscripción del título de obra nueva. _____	133
1. Certificado del técnico competente donde acredite que se ajusta al proyecto aprobado. _____	133



Técnico competente para expedir certificaciones: forma de justificación. _____	134
2. Licencia de edificación. _____	135
3. Seguros de la edificación. _____	136
4. Representación gráfica georreferenciada de la finca. _____	139
5. Finalización de la obra declarada en construcción. _____	139
6. Inscripción de las declaraciones de obra nueva terminadas _____	140
TALLER DE TRABAJO _____	141
Esquemas. Documentación necesaria para hacer una escritura de declaración de obra nueva. _____	141
1. Edificación ya construida _____	141
a. Con antigüedad es superior a seis años. _____	141
b. Con antigüedad de la obra es inferior a seis años. _____	141
2. Edificación en construcción. _____	142
CHECK-LIST _____	143
Declaración de obra nueva _____	143
1. Escritura Pública de declaración de obra nueva o ampliación de obra existente. _____	143
2. Información registral y referencia catastral. _____	143
3. Licencia municipal y certificado expedido por técnico competente. _____	143
4. Obra nueva ya existente. _____	144
5. Obra nueva por el promotor. _____	144
6. Impuestos de la declaración de obra nueva. _____	144
7. Documentos que se tienen que aportar para escriturar la declaración de obra nueva. _____	144
Capítulo 10. El control notarial de la declaración de obra nueva. _____	145
1. Licencias. _____	145
2. Técnico competente. _____	145
3. Seguro decenal. _____	145
4. Registro del Libro del edificio. _____	146
5. Cédula de habitabilidad o Licencia de 1ª ocupación. _____	146
6. Certificado de eficiencia energética de un edificio. _____	146
Capítulo 11. El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y escritura de obra nueva. _____	147
1. El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y escritura de obra nueva _____	147
2. Obra nueva y división horizontal. _____	147
3. Estatutos _____	149
Estatutos y división horizontal. _____	150
4. Reglamentos de régimen interior. _____	150
5. Título constitutivo y entrada en vigor del régimen de Propiedad Horizontal. _____	151
a. Propiedades horizontales de hecho. _____	151
b. Edificios en construcción. _____	152
c. Comunidad de propietarios para la construcción de un edificio. _____	153



6. Otorgamiento del título constitutivo	154
a. Naturaleza jurídica del acto de otorgamiento.	154
b. Legitimación del propietario único.	155
c. Legitimación de todos los propietarios existentes.	155
d. La legitimación de los propietarios existentes. Problemas de tracto sucesivo.	156
e. Título constitutivo y protección registral.	157
f. Sometimiento al régimen de unanimidad y cláusulas de apoderamiento.	158
7. Las reservas de sobreelevación o subedificación.	159
1. La denegación de acceso al Registro de la cláusula de reserva del derecho a elevar en el futuro	160
2. La exigencia de que las nuevas cuotas de participación queden previamente establecidas	160
8. Impugnación judicial del título constitutivo.	162
a. Impugnación del título y terceros adquirentes.	162
b. La legitimación procesal activa reconocida a la comunidad de propietarios para solicitar judicialmente la nulidad del título o los Estatutos.	163
c. Derechos reconocidos a favor de inmuebles colindantes.	163
Capítulo 12. Requisitos de la escritura pública de declaración de obra nueva.	164
1. Escritura de declaración de obra nueva en construcción	164
2. Escritura de declaración de obra nueva terminada.	165
a. Requisitos de la ley del suelo RDL 7/2015 para la escritura de declaración de obra nueva terminada.	165
– Acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa.	165
– Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto.	165
b. Requisitos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.	166
Seguro decenal para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.	166
c. Exención de autopromotor.	167
d. Requisitos por destino y eficiencia energética.	167
Licencia de primera ocupación, comunicación previa o declaración responsable.	168
Certificado de eficiencia energética	168
Requisitos Ley Hipotecaria.	169
Georreferencia	169
Libro del edificio, que se depositará en el Registro de la Propiedad	170
Cambio de uso.	171
3. Escritura de declaración de obra antigua	172
a. Requisitos de la ley del suelo RDL 7/2015.	172
Justificación de antigüedad	172
Seguro decenal	173
Certificado de eficiencia energética	174
Cambio de uso	174
b. Requisitos de la ley hipotecaria.	174
b.1 Georreferenciación.	174
b.2- No se exige el libro del edificio.	174
TALLER DE TRABAJO	175
¿Qué debe exigir un notario para una escritura de declaración de obra nueva?	175
TALLER DE TRABAJO	177
¿Qué debe exigir un notario para una escritura de declaración de edificaciones antiguas?	177
TALLER DE TRABAJO	179
La obra nueva y la georreferenciación. Problemática de la georreferenciación en las declaraciones de obra nueva.	179



TALLER DE TRABAJO	188
Inscripción de obra nueva en base a las coordenadas de la finca y de la porción de suelo ocupada por la construcción	188
TALLER DE TRABAJO	192
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.	192
CHECK-LIST	209
1. Escritura de declaración de obra nueva	209
2. ¿Quiénes intervienen en la declaración de obra?	209
3. ¿Puede hacerlo el nudo propietario?	209
4. Ámbito temporal	209
5. ¿Qué se exige para realizar una escritura de obra nueva?	210
6. Requisitos de Escritura de declaración de obra nueva en construcción	210
7. Requisitos de escritura de declaración de obra nueva terminada	212
Licencia de primera ocupación, comunicación previa o declaración responsable	215
Certificado de eficiencia energética	216
Georreferencia	217
Libro del edificio que se depositará en el Registro de la Propiedad	218
Cambio de uso.	220
8. Requisitos de escritura de declaración de obra antigua	220
¿Se puede declarar por antigüedad el final de obra de una construcción que se había declarado en construcción?	223
PARTE QUINTA	230
Inscripción registral de la declaración de Obra Nueva.	230
Capítulo 13. Aspectos registrales y urbanísticos de la declaración de obra nueva.	230
1. Régimen legal.	230
a. Régimen de la Ley Hipotecaria	230
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	231
2. Declaración de obra terminada	233
a. Licencia de edificación	233
Caducidad de las licencias urbanísticas	235
b. Certificación técnica	236
c. Descripción de la obra nueva	239
3. La declaración de obra en construcción	239
a. Licencia y certificación técnica	240
b. El acta de final de obra	240
4. Obras antiguas	241
Capítulo 14. Inscripción registral de la obra nueva. Aspectos edificatorios y de urbanización.	243
1. Inscripción registral de la obra nueva.	243
2. Régimen legal de la obra nueva en el ámbito urbanístico.	244
3. Requisitos del título para la inscripción de la obra nuevas en el Registro de la Propiedad.	245



Escritura Pública _____	245
Certificación Administrativa _____	245
4. Obra nueva y licencias. _____	247
a. Requisitos para la inscripción de obras nuevas ejecutadas al amparo de una licencia. _____	247
1. Licencia _____	247
2. Supuestos en los que no es necesario acreditar la existencia de licencia. _____	247
3. Supuestos en los que la licencia no es necesaria. _____	248
b. Certificado técnico _____	249
Modos de acreditar los datos que se certifican _____	250
5. Acreditación registral de la finalización de la obra. _____	250
Constancia de la finalización de la obra declarada en construcción _____	250
6. Supuestos de inscripción de obra nueva sin licencia. _____	251
Requisitos para la inscripción de obra nueva carente de licencia _____	251
Acreditación de los requisitos _____	252
7. La inscripción registral de la obra nueva. _____	253
TALLER DE TRABAJO _____	254
Inscripción de una escritura de obra nueva en construcción y parcialmente terminada, y constitución en régimen de propiedad horizontal. _____	254
TALLER DE TRABAJO _____	270
La declaración de obra nueva y el Registro de la Propiedad. _____	270
TALLER DE TRABAJO _____	274
Los excesos de cabida y el Registro de la Propiedad. _____	274
TALLER DE TRABAJO _____	277
La agrupación, segregación, agregación y división de fincas y el Registro de la Propiedad. _____	277
TALLER DE TRABAJO _____	281
Inscripción registral de agrupación de fincas pertenecientes a distintos titulares. _____	281
CHECK-LIST _____	282
Requisitos para la inscripción de las declaraciones de obra nueva. _____	282
1. Declaración obra nueva en construcción _____	282
Licencia de edificación o de obra o declaración de innecesariedad. _____	282
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. _____	282
2. Declaración de obra nueva terminada _____	282
Licencia de edificación o de obra o declaración de innecesariedad, _____	282
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. _____	282
El certificado de eficiencia energética. _____	283
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. _____	283
El seguro decenal. _____	283
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. _____	283
Identificación de la porción de suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica _____	283



Excepciones _____	283
3. Declaración de obra nueva antigua. _____	283
PARTE SEXTA _____	285
Declaración de división horizontal. _____	285
Capítulo 15. Declaración de división horizontal. _____	285
1. La escritura de declaración de división horizontal. _____	285
2. Requisitos. _____	286
3. Fiscalidad. _____	286
TALLER DE TRABAJO _____	287
Caso práctico. Gastos generados por división horizontal de un inmueble antiguo. _	287
1. Gastos notariales _____	287
a. Gastos según el valor de la división horizontal _____	287
b. Gastos según el número de Folios de la Escritura _____	288
c. IVA de la operación notarial y timbre _____	289
2. Gastos registrales _____	289
a. Gasto por asiento de presentación _____	290
b. Gasto por la inscripción según el valor de las fincas registradas _____	290
c. IVA de la operación registral _____	291
3. Gastos fiscales. _____	291
¿Cuáles son los documentos notariales por los que hay liquidar la cuota gradual en la modalidad sobre actos jurídicos documentados? _____	292
Requisitos de tributación de documentación notarial _____	292
¿En qué plazo hay que liquidar e ingresar la deuda tributaria? _____	292
¿Quién tiene que declarar la modalidad sobre actos jurídicos documentados? _____	292
Base imponible. _____	292
Tipo de gravamen en la modalidad sobre actos jurídicos documentados, documentos notariales, cuota gradual, _____	293
4. Gastos totales. _____	293
PARTE SÉPTIMA _____	294
Fiscalidad de la declaración de obra nueva _____	294
Capítulo 16. Fiscalidad de la declaración de obra nueva y su división en propiedad horizontal. El valor real. _____	294
1. ¿Qué se entiende por valor real? _____	294
2. El acta de final de obra _____	295
3. La pluralidad de obras nuevas _____	295
4. Modificación de obra nueva y propiedad horizontal _____	296
TALLER DE TRABAJO _____	297
El valor real en la declaración de obra nueva a efector del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídico documentados (ITP AJD). _____	297
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. _____	297
La naturaleza jurídica de la declaración de obra nueva y el gravamen de AJD _____	299
TALLER DE TRABAJO _____	304
El valor real de la declaración de obra nueva en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). _____	304



TALLER DE TRABAJO	305
Declaración catastral de obra nueva y división horizontal.	305
Fotocopia del documento de escritura de obra nueva.	307
Certificado final de obra.	307
Fotografía/s de la/s fachada/s (tamaño 10 x 15 cm.).	307
Planos a escala: de situación, del solar y definitivos de cada planta distinta.	307
Memoria de materiales y calidades.	307
Coste de ejecución material de las obras.	307
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.	307
TALLER DE TRABAJO	309
¿Cómo tributa la declaración de obra nueva y división horizontal en mismo documento?	309
TALLER DE TRABAJO	311
Caso práctico. Fiscalidad por modificación de obra nueva y división horizontal	311
TALLER DE TRABAJO	313
La base imponible de las escrituras de modificación de obra nueva y división horizontal en AJD.	313
TALLER DE TRABAJO	314
Exenciones de la cooperativa de viviendas en el Impuesto de Actos jurídicos documentados (AJD).	314
Exención en la escritura de declaración de obra nueva.	314
PARTE OCTAVA.	318
Formularios generales.	318
1. Solicitud de inscripción de obra nueva en construcción o terminada	318
2. Acta notarial incorporando la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado	320
3. Comparecencia del técnico en el mismo acto de otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva	321
PARTE NOVENA.	322
Formularios. Certificaciones y escrituras.	322
1. Certificación técnica previa a la escritura	323
2. Incorporación posterior a la certificación del técnico	324
3. Acta de terminación de obra.	325
4. Certificación técnica posterior a la escritura	326
5. Certificación técnica posterior a la escritura	327
6. Comparecencia del técnico.	328
7. Declaración de obra nueva por antigüedad	329
8. Escritura de declaración de obra nueva	330
Modelo 1	330
Modelo 2	332
Modelo 3	339
Modelo 4	341



Modelo 5 _____	343
9. Escritura de declaración de obra nueva en construcción. _____	345
10. Escritura de declaración de obra nueva con nueva descripción. _____	347
11. Escritura de obra nueva y división en propiedad horizontal de edificio construido	349
Modelo 1 _____	349
Modelo 2 _____	356
12. Escritura de obra nueva de vivienda unifamiliar en construcción o construida. _	358
13. Escritura de constitución de propiedad horizontal _____	363
14. Escritura de subcomunidad. _____	370
15. Descripción de subcomunidad. _____	372
16. Escritura de agrupación, declaración de obra nueva, división en propiedad horizontal de edificio en construcción y disolución de pro indiviso _____	373
17. Escritura para edificación por fases, agrupación, adjudicación en pro indiviso, división en propiedad horizontal, adjudicación de las entidades independientes y obra nueva _____	387
18. Escritura de división en propiedad horizontal y disolución de comunidad _____	395
19. Escritura pública de división horizontal. _____	403
Modelo 1 _____	403
Modelo 2 _____	414
20. Solicitud de certificado de declaración de obra nueva. _____	580
21. Solicitud Autorización Administrativa para realizar División Horizontal. _____	582



¿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.**



Introducción



Todo lo que hay que saber para hacer una declaración de obra nueva.

Es prácticamente imposible utilizar un inmueble sin haber inscrito la declaración de obra nueva. Es un requisito indispensable para que un edificio nuevo pueda conectarse a la red pública de agua y electricidad.

Para formalizar una declaración de obra nueva hay que presentar la documentación siguiente: la licencia de obra, el certificado de final de obra firmado por el arquitecto, el certificado de coordenadas georreferenciadas presentado por un técnico competente en soporte digital, el certificado de final de obra del Ayuntamiento, la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación que hay que solicitar en el Ayuntamiento correspondiente en cuanto se tenga la cédula de habitabilidad, el Libro de Edificio, el seguro decenal y el certificado de eficiencia energética.

Se deben presentar los documentos originales ante notario y éste incorporará una copia de todos ellos en la primera copia de la escritura. Una vez escriturada la declaración de obra nueva hay que obtener los así llamados boletines de electricidad y agua. Se trata de los documentos expedidos por los técnicos que hayan realizado los trabajos con los que se certifica que las instalaciones eléctricas, de agua, etc. estén en buenas condiciones. Son indispensables para la contratación de los distintos suministros.

La declaración de obra nueva puede ser de finca terminada o de finca en construcción.

Es necesario que el arquitecto certifique que la descripción de la obra concuerda con el proyecto para el que se otorgó la licencia. En el Registro de la Propiedad se inscribe la parte de la edificación que esté construida.



- Un ejemplo: el 50% de una obra está acabado y ésta parte se inscribe en el Registro. Normalmente se emplea este procedimiento cuando se trata de la construcción de un complejo residencial.

La declaración de obra nueva puede ser de finca terminada o de finca en construcción, en este último caso será necesario el otorgamiento de la correspondiente acta de finalización de obra.

Documentación necesaria de obra en construcción.

- **Documento de identidad del titular registral del solar**
- **Escritura del solar**
- **Licencia de obras**
- **Certificado de técnico competente acreditativo de que la obra se está ejecutando con arreglo al proyecto para el que se obtuvo la licencia**
- **Proyecto de la obra**

Documentación necesaria de obra terminada.

- **Régimen ordinario: autopromotor**
- **Documento de identidad del titular registral del solar**
- **Escritura del solar**
- **Licencia de obras**
- **Certificado de técnico competente acreditativo de que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto para el que se obtuvo la licencia**
- **Proyecto de la obra**
- **Régimen ordinario: promotor**
- **Documento de identidad del titular registral del solar**
- **Escritura del solar**
- **Licencia de obras**
- **Certificado de técnico competente acreditativo de que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto para el que se obtuvo la licencia**
- **Proyecto de la obra**
- **Documentación relativa al seguro decenal (condiciones generales de la póliza y suplemento de entrada en vigor con la firma legitimada notarialmente)**
- **Libro del edificio**
- **Por antigüedad, el autopromotor**
- **Documento de identidad del titular registral del solar**
- **Escritura del solar**



Documentación de obra de más de 4 años.

Certificado técnico acreditativo de la antigüedad de la obra superior a cuatro años. Es posible obviar este certificado con un certificado catastral descriptivo y gráfico en el que se acredite la antigüedad, es posible obtenerlo desde la propia Notaría.

Documentación de las actas de fin de obras

Su otorgamiento va precedido del otorgamiento de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

Documentación necesaria

- **Documento de identidad del otorgante**
- **Escritura de declaración de obra nueva en construcción**
- **Certificado técnico relativo a la construcción de la obra con arreglo al proyecto para el que se obtuvo la licencia**
- **Si es una promoción se precisa la documentación relativa al seguro decenal y el libro del edificio. Fiscalidad Las modificaciones hipotecarias están sujetas al impuesto de actos jurídicos documentados. El tipo es un porcentaje variable que depende de la Comunidad Autónoma.**

Fiscalidad de la declaración de obra nueva.

La escritura de la declaración de obra nueva está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, imputándose un porcentaje del valor que figure en la escritura.

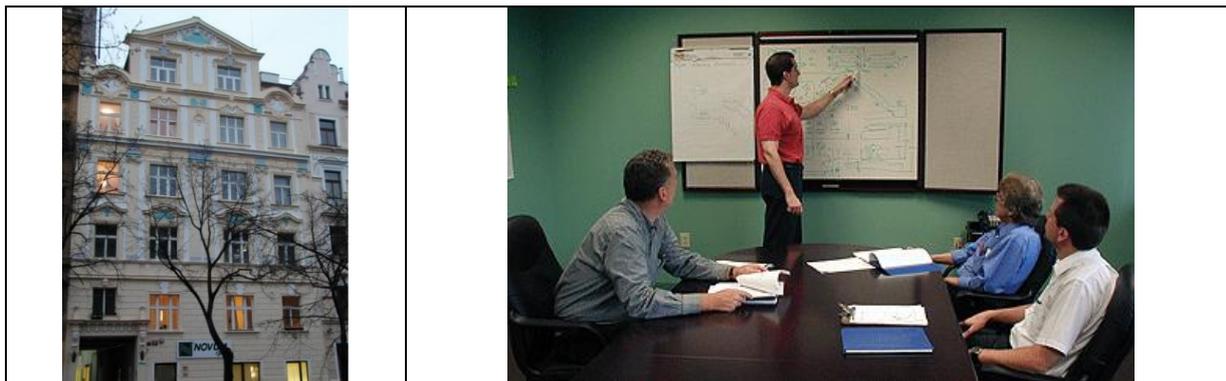
De estos temas se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de la Obra Nueva y División Horizontal.



PARTE PRIMERA.

Obra nueva y propiedad horizontal.

Capítulo 1. Declaración de obra nueva.



1. Régimen legal.