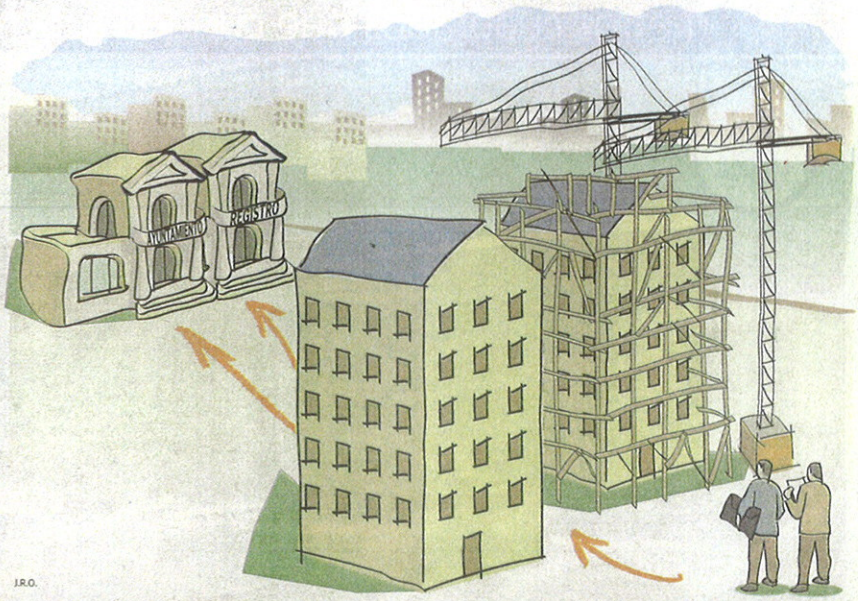
GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



LA DECLARACION DE OBRA NUEVA TERMINADA (III)

COMO indicábamos en nuestra anterior colaboración, la declaración de obra nueva es la declaración por la que el titular del suelo manifiesta en escritura pública la descripción de la construcción de un edificio o la ejecución de mejoras relevantes en otro ya existente con la finalidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad, de manera que con la misma se obtiene la constatación en dicho Registro de un cambio o mutación de las circunstancias expresadas en la descripción bajo la cual figura inscrita una finca. Con estos precedentes, por obra nueva se entiende tanto el hecho de estar construyéndose la edificación (declaración de obra nueva en construcción) como de haberse concluido dicha construcción (declaración de obra terminada). En esta colaboración trataremos diversos aspectos de ésta última modalidad, la declaración de obra nueva terminada.

Los requisitos relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada son muy similares a los establecidos para el supuesto de la obra nueva en construcción. Destacamos a continuación los más importantes:

1.- Con la declaración de obra nueva terminada podrá inscribirse, al igual que en el supuesto de obra en construcción, la división y régimen de propiedad horizontal del inmueble.

2.- El contenido mínimo de la declaración de obra nueva terminada viene determinado por al menos el número de plantas, la superficie ocupada de parcela, el total de m/2 edificados y, en su caso, el número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas) caso de especificarse en proyecto.

3.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de la obra (licencia de edificación, licencia urbanística, etc.) conforme al proyecto objeto de la misma, salvo que legalmente no fuera exigible. En el supuesto de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto (silencio administrativo), se incorporará a la escritura, en original o testimonio: a) La certificación administrativa del acto presunto b) Caso de no haberse expedido tal certificación, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de la denuncia de la mora, y la manifestación del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.

4.- Igualmente, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente (que puede ser quien firma el proyecto; quien tenga encomendada la dirección de obra; cualquier otro técnico con facultades suficientes acreditadas por su Colegio Profesional; o, finalmente, el técnico municipal del Ayuntamiento que tiene atribuidas dichas funciones) de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La justificación por técnico competente podrá hacerse por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura, por incorporación a la matriz de la escritura de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, o por aportación de dicha certificación con carácter de título complementario del título inscribible.

5.- Dado que es habitual que previamente se haya inscrito la obra nueva en construcción, una vez concluida y solicitada la inscripción de la obra nueva terminada, la finalización se hará constar a través de acta notarial en la que cualquiera de las personas legitimadas acrediten la finalización de la obra mediante la incorporación de certificación expedida por técnico competente en la que se haga constar que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. A continuación el Registrador de la Propiedad hará constar la finalización de la obra por nota registral al margen de la inscripción.

Dentro de la declaración de obra nueva terminada se encuentra la modalidad de declaración de obra nueva de inmuebles construidos sin la cobertura de licencia municipal y que, por el transcurso del tiempo (actualmente cuatro años) la Administración carece de la posibilidad de adoptar medidas de disciplina urbanística. En estos supuestos, cabe la inscripción registral de dichas edificaciones siempre que se acrediten los siguientes extremos:

-Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por Certificación Técnica (siempre con la firma legitimada notarialmente) o por Acta Notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

-Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

-Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Para concluir, señalar que con el fin de garantizar la efectividad del cumplimiento de la obligación derivada de la responsabilidad civil de los agentes de la edificación, el artículo 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación prohíbe a los Notarios que autoricen y a los Registradores que inscriban las escrituras de declaración de obra nueva, sin que se acredite o testimonie la constitución de las garantías referidas en la Ley. En tal sentido es conveniente recordar que dicha Ley, dentro del sistema de responsabilidades y garantías, establece diferentes plazos de garantía con objeto de proteger a los usuarios frente a la posibilidad de que se originen determinados daños materiales en los edificios. Si los daños en cuestión se manifiestan dentro de los plazos indicados, los terceros adquirentes gozarán de una acción para exigir responsabilidad a los agentes de la construcción. Para asegurar la efectividad de estas garantías se establece la obligatoriedad de suscribir tres tipos de seguros cuya implantación se establece de forma gradual. Actualmente (y a dicha constatación se refiere la norma en cuanto a las obras nuevas) sólo es obligatorio, en los supuestos de edificaciones con destino a vivienda, la constitución de un seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.