

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN (II)

En el artículo precedente (La declaración de obra nueva: Generalidades, ABC INMOBILIARIO, 9/6/2006), distinguimos

dos clases de obra nueva, la obra nueva en construcción y la obra nueva terminada. En la presente colaboración, vamos a detenernos en los rasgos más destacados de la obra nueva en construcción, figura esta estrechamente vinculada a la actividad del promotor inmobiliario, dado que cuando el promotor adquiere suelo y decide iniciar el desarrollo de obras de construcción de viviendas para su posterior venta a terceros, viene obligado a obtener financiación con el fin de costear, entre otros gastos, el presupuesto de la contrata, capítulo éste de mayor trascendencia económica de la promoción. Efectivamente, salvo que la promotora pueda permitirse el empleo y disposición de fondos propios para costear la totalidad de la promoción (supuesto éste excepcio-

nal), la práctica habitual consiste en que la construcción de una promoción de viviendas se financie, en parte, a través de líneas de crédito otorgadas por el banco o entidad de ahorro.

La particularidad de dicha financiación (que se concede normalmente al inicio de la promoción) radica en que la concesión del préstamo se garantiza con la constitución de hipoteca sobre las fincas que van a formar parte de la promoción y sobre las edificaciones que se llevarán a cabo en cada una de las fincas descritas. La cuestión que puede hacerse cualquier profano en la materia es la siguiente: ¿Cómo va el banco a conceder un crédito de tal importancia con garantía hipotecaria si la edificación no está ni siquiera iniciada? La respuesta se encuentra en la denominada declaración de obra nueva en construcción, que no es más que la declaración que hace el promotor en escritura pública, en la que consta una re-

lación técnica y jurídicamente individualizada de las fincas que forman parte de la promoción así como de la descripción de las edificaciones que se llevarán a cabo en cada una de las fincas descritas. Dichas fincas acceden al Registro de la Propiedad como fincas independientes, por lo que el promotor, partiendo del suelo adquirido inicialmente (que suele coincidir normalmente con una finca registral) obtiene tantas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad como las proyectadas para su futura promoción, y por tanto, susceptibles de ser hipotecadas en garantía del crédito promotor.

Dada la particularidad y especialidad de esta clase de declaración de obra nueva, el ordenamiento jurídico establece una serie de cauteles para garantizar la necesaria seguridad jurídica de las personas vinculadas a esta operación como son los promotores, entidades financieras, consumi-

dores finales, cauteles que pasamos a explicar a través del examen de los principales requisitos de la declaración de obra nueva en construcción:

1. Como ya hemos indicado, la obra nueva en construcción accede al Registro de la Propiedad con los mismos efectos que la declaración de obra nueva terminada, pudiendo inscribirse incluso con la división y régimen de propiedad horizontal del inmueble.

2. El contenido mínimo de la declaración de obra nueva viene determinado por al menos el número de plantas, la superficie ocupada de parcela, el total de m² 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

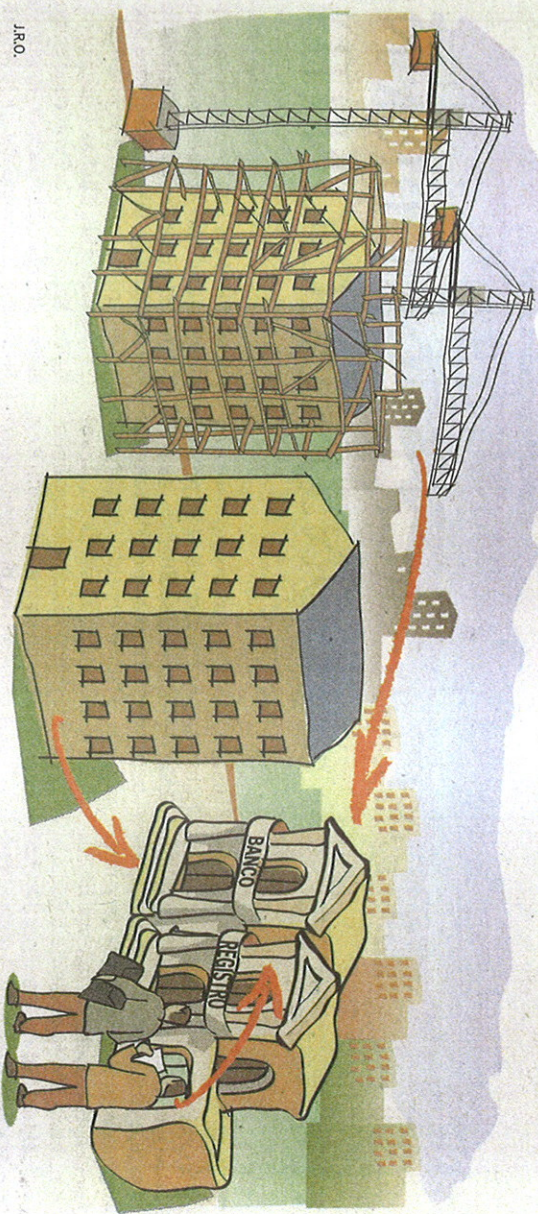
(Pasa a la página siguiente)

GESTIÓN INMOBILIARIA

(Viene de la página anterior)

La Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva en construcción, 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 en construcción, 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.

4. Dado que la obra declarada que accede al Registro de la Propiedad no se encuentra concluida, la seguridad jurídica impone la constatación registral de la terminación de la obra. Por ello, la finalización de la obra deberá hacerse constar por nota registral al margen de la inscripción, nota que se

practicará en virtud de acta notarial en la que el técnico competente certificará la finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la licencia. Caso de no acreditarse la terminación de la obra, el Registrador de la Propiedad, al despachar los títulos que tengan por objeto el edificio o alguno de sus pisos o locales, hará constar que la obra está pendiente de que se practique la nota registral de su finalización como medio de dar publicidad del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente.