

Régimen de Propiedad Horizontal en Edificios



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2017/39
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

39.1.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN.....	2
39.1.1.- MARCO LEGAL	2
39.1.2.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA POR EL NOTARIO	3
39.1.3.- CONTENIDO DE LA ESCRITURA PUBLICA.....	5
39.1.4.- ARANCELES NOTARIALES	5
39.1.5.- IMPUESTOS.....	5
39.1.6.- ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	6
39.2.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA TERMINADA	7
39.2.1.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA POR EL NOTARIO	8
39.2.2.- ARANCELES NOTARIALES	8
39.2.3.- IMPUESTOS.....	8
39.2.4.- ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8
39.3.- LAS PROPIEDADES ESPECIALES, SU MARCO LEGAL Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL	10
39.3.1.- LA COPROPIEDAD O PROPIEDAD INDIVISA	11
39.3.2.- LA PROPIEDAD DE UN EDIFICIO POR PISOS EN EL CÓDIGO CIVIL.....	11
39.3.3.- LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS	12
39.4.- LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU MARCO LEGAL	15
39.4.1.- LEY 49/1960 SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL	15
39.4.2.- COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.....	22
39.5.- ESCRITURA PÚBLICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	24
39.5.1.- CONTENIDO MÍNIMO OBLIGATORIO	25
39.5.2.- CONTENIDOS ADICIONALES Y/O COMPLEMENTARIOS	25
39.5.2.1.- DECLARACIÓN SIMULTÁNEA DE OBRA NUEVA.....	25
39.5.2.2.- ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD	26
39.5.2.3.- CARGAS Y/SERVIDUMBRES	27
39.6.- TRAMITACIÓN Y COSTES	27
39.6.1.- CONSTITUCIÓN POR EL PROMOTOR.....	27
39.6.2.- ARANCELES E IMPUESTOS.....	28
39.6.3.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO PRIVADO PARA DIVIDIR EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	29
39.7.- MÉTODOS DE CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	29
39.7.1.- REQUISITOS LEGALES	29
39.7.2.- SISTEMAS DE CÁLCULO	30
39.7.2.1.- APLICACIÓN A UN EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL	30
39.7.2.2.- APLICACIÓN A COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.....	31
39.7.3.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PRIVATIVOS	31
39.7.4.- TRATAMIENTO DE LOS PISOS ÁTICO.....	32
39.7.5.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PRIVATIVOS DE LOS PISOS DE PLANTA BAJA	33
39.7.6.- TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS SÓTANO DEL EDIFICIO: PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS	34
39.7.7.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS ABUHARDILLADOS.....	34
39.7.8.- TRATAMIENTO DE LOS PISOS DÚPLEX.....	35
39.7.9.- TRATAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	35
39.8.- EJEMPLOS PRÁCTICOS DE APLICACIÓN	36
39.8.1.- EDIFICIO DE VIVIENDAS CON LOCALES Y EN SU PLANTA SÓTANO PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS QUE SE DESCRIBEN EN PROINDIVISO	36
39.8.2.- CALCULO DEL COSTE DEL EJEMPLO ANTERIOR EN EL SUPUESTO QUE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN Y LA DIVISIÓN HORIZONTAL SE OTORGUEN DE FORMA SIMULTÁNEA EN LA MISMA ESCRITURA.	38
39.8.3.- CALCULAR LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA FIGURA	38

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.-

- Acta Notarial
- Aparcamiento privativo de un Edificio
- Aranceles Notariales, del Registro de la Propiedad
- Armarios para Instalaciones del Edificio
- Ascensores de un Edificio
- Ático
- Base Imponible del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Bien Inmueble
- Buhardilla
- Certificado Final de Obra
- Colegio Oficial de Arquitectos
- Complejo Inmobiliario
- Cuota de Propiedad
- Cubierta de un Edificio
- Declaración de Obra Nueva en Construcción
- División Horizontal de un Edificio
- Declaración de Obra Nueva Terminada
- Edificio de Uso Residencial
- Edificio de Uso Residencial Colectivo
- Edificio de Uso Residencial Unifamiliar
- Edificio de Uso No Residencial (Terciario o Industrial)
- Entreplanta
- Escalera de un Edificio
- Escritura Publica
- Estructura de un Edificio
- Fachada de un Edificio
- Finca
- Finca Registral
- Hueco de ascensor
- Impuesto de Actos Jurídicos
- Local Comercial
- Locales para Instalaciones del Edificio Documentados (AJD)
- Parcela Edificable
- Patio Interior
- Patio de Manzana
- Pario de Fachada
- Patio Ingles
- Patinillo de Instalaciones del Edificio
- Piso Abuhardillado
- Piso Ático
- Piso Bajo
- Piso Dúplex
- Piso Normal
- Piso Sobreático
- Plaza de Garaje en Superficie para motos
- Plaza de garaje en superficie para coches
- Plaza de Garaje en Sótano para motos
- Plaza de garaje en sótano para coches
- Póliza de Seguro Decenal
- Porche Cubierto
- Porche Descubierta
- Portal
- Régimen de Propiedad Horizontal en un Edificio de Uso Residencial Colectivo
- Régimen de Propiedad Horizontal en un Complejo Inmobiliario
- Régimen de Propiedad Horizontal en un Complejo Inmobiliario
- Registro de la Propiedad
- Sobrado
- Solar
- Solárium
- Sótano
- Terraza
- Terreno Rústico
- Terreno Urbano
- Trastero
- Vivienda (equivalente a piso)
- Zaguán
- Zonas Privativas de un Edificio
- Zonas Comunes de un Edificio
- Zonas de Uso Común de un Edificio

39.1.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN

La declaración de Obra Nueva es un **acto jurídico que todo propietario de una finca esta obligado a realizar** para que en el Registro de la Propiedad en el folio correspondiente a esa finca registral, el **Registrador realice una anotación de que se está construyendo una edificación** de determinadas proporciones y características, para que así conste a todos los interesados que desde esa fecha consulten el registro de la Propiedad,

39.1.1.- MARCO LEGAL

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el **Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** afecta en el siguiente artículo a la declaración de obra nueva

Artículo 28. Declaración de obra nueva

1. Para autorizar **escrituras de declaración de obra nueva en construcción**, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o **autorización administrativa que requiera la obra** según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como **certificación** expedida por técnico competente y acreditativa del **ajuste de la descripción de la obra al proyecto** que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de **obra nueva terminada**, exigirán, además de la **certificación** expedida por técnico competente acreditativa de la **finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto**, los

documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) **el cumplimiento de todos los requisitos** impuestos por la legislación reguladora de la edificación **para la entrega de ésta a sus usuarios** y

b) el otorgamiento de las **autorizaciones administrativas necesarias** para garantizar que la **edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto** en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

SIGUE HASTA 45 PAG.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS.-

Hay 2 documentos básicos para conseguir la titulación de una promoción inmobiliaria: la Declaración de Obra Nueva, Común para toda clase de edificios y, si es el caso, Régimen de Propiedad Horizontal.

Declaración de Obra Nueva: en Construcción y, como Obra Terminada, con sus 3 fases: documento público en Notaria, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y la implantación por el promotor del régimen de Propiedad Horizontal en Edificios y Complejos Inmobiliarios.

Partiendo de las nociones básicas de propiedad, revisamos la Ley de Propiedad Horizontal, para conocer al procedimiento a seguir

Desarrollamos amplias consideraciones prácticas y ejemplos para el promotor, sobre el por qué debe acometer esta tarea

Después desarrollaremos las 3 fases citadas de ejecución con especial atención al establecimiento de las cuotas de copropiedad que deben ser elaboradas por el promotor con ejemplos prácticos de aplicación para que el lector pueda penetrar en su esencia y actuar en consecuencia.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno n° 37.- Balance y Cuenta de Resultados de una Empresa Inmobiliaria

Cuaderno n° 38.- Concurso de acreedores

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

CUADERNOS PRÁCTICOS 2017/39 División Horizontal

Prayde Gestion, S.L. Cuadernos Practicos