

## CASO PRÁCTICO DE PROPIEDAD URBANA Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1) Un matrimonio quiere declarar una obra nueva (vivienda unifamiliar) sobre una parcela inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter ganancial. ¿Es necesario el consentimiento de ambos cónyuges o es suficiente el de uno de ellos?

2) Si una finca registral aparece inscrita a nombre de tres personas en proindiviso (es decir, cada una es titular de un 33,33% sobre la misma), ¿es necesario que la declaración de obra se realice por los tres cotitulares o puede hacerla solo uno de ellos?

3) En una escritura pública de declaración de obra nueva terminada en 2014, se incluye:

- licencia de obras
- certificado de eficiencia energética
- libro del edificio
- seguro decenal
- licencia de primera ocupación

¿Qué otro requisito debe incorporarse para poder inscribir la obra?

4) Si el certificado del técnico estuviera visado por el Colegio Profesional pero su firma no apareciese legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, ¿existiría defecto que impide la inscripción de la declaración de obra nueva?

5) En el caso de que se pretenda inscribir una vivienda de una sola planta que ocupa 300 metros cuadrados y el solar figurara inscrito en el Registro con 290 metros cuadrados, ¿podría inscribirse la obra nueva con la superficie de 300 metros cuadrados? En caso negativo, ¿qué operación registral habría que realizar?

6) Si los cónyuges que declaran la obra nueva manifiestan que son los autopromotores de una única vivienda unifamiliar y que la van a destinar a uso propio, ¿pueden prescindir del seguro decenal? ¿Y si venden la vivienda antes de que transcurra el plazo de 10 años?

7) Para inscribir la declaración de obra nueva ¿es necesario identificar la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica?

8) Para constituir una propiedad horizontal, ¿es necesario que la obra esté totalmente terminada o puede constituirse en propiedad horizontal un edificio en construcción?

9) Un edificio se constituye en propiedad horizontal, surgiendo diez pisos y a cada uno se le adjudica una cuota de participación en los elementos comunes. ¿La suma total de las cuotas puede ser diferente al 100%?

10) ¿Quién puede fijar las cuotas de participación que corresponde a cada piso o local en los elementos comunes?

Normas que pueden consultarse para resolver los distintos supuestos:

- Arts. 93 Reglamento Hipotecario
- Art. 397 y 398 Código Civil
- Art. 28 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
- Art. 49 del Real Decreto 4 de julio de 1997
- Art. 201.3 b) Ley Hipotecaria
- Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 (Disposición Adicional Segunda)
- Art. 202 Ley Hipotecaria
- Art. 8.4 Ley Hipotecaria
- Art. 3 y 5 Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960