

00 LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. EL CANARIO EN LA MINA

Contenido

1. Introducción	2
2. Evolución de la declaración de obra nueva	2
2.1. La primera fase: la incomunicación del Derecho civil y del Urbanis	2
2.2. La segunda fase: la escritura de obra nueva como nexo de unión entre Derecho civil y urbanismo	3
2.3. La tercera fase: el incremento adicional del control notarial sobre los requisitos de la escritura	3
2.4. La cuarta fase: la interpretación subversiva del sistema civil	4
3. El cambio de paradigma	7
4. Metodología	7
5. El concepto y sus paradojas	7
6. La naturaleza jurídica	9
6.1. El debate sobre la naturaleza jurídica	9
6.2. La inscripción sigue siendo voluntaria, pese a las presiones para introducir la obligatoriedad de la inscripción en nuestro Derecho. Efectos colaterales	11
6.3. Los “éxitos” son claros, pero los riesgos existen	12
7. Complejidad de la legislación aplicable	13
7.1. En el espacio	13
7.2. En el tiempo	15
7.3. En la jerarquía normativa	18
8. Clasificación, calificación y el elemento formal en las escrituras de obra nueva	19
8.1. Clasificación y calificación	19
8.2. Elemento formal	20
8.3. La sorprendente ausencia de indicación de la calificación urbanística del suelo en las escrituras	21
9. La comparecencia: el elemento personal	21
9.1. Casos que deberían motivar alguna reflexión	21
9.2. La falta de congruencia entre la legitimación para declarar la obra nueva y para georreferenciarla	25
9.3. El uso de los obiter dicta para introducir innovaciones	25
9.4. Problemas comunes de la Ley 8/2021	26
10. Los requisitos de la escritura	26

11. Debe respetarse la doctrina de la DG: no es competente para determinar los términos en que debe redactarse el instrumento público	29
12. No es difícil anticipar el futuro. Los efectos	29
13. ¿De qué rama del Derecho estamos tratando?	33
14. Conclusión	34
15. El modelo de seguridad jurídica preventiva en riesgo. Juegos de suma cero.	35