ÍNDICE

CAPÍTULO I. CONCEPTO Y LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Definición

2. Naturaleza jurídica de la obra nueva

3. Legislación aplicable

    3.1. La aplicación temporal de las normas

4. Distinción entre potestad sancionadora y expedientes de restauración

de la legalidad urbanística

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE OBRA COMO NEGOCIO JURÍDICO

1. Elementos personales

    1.1. Bienes gananciales: titularidad y carácter

    1.2. Accesión invertida

    1.3. Bienes en proindiviso ordinario

    1.4. La comunidad hereditaria

    1.5. Comunidad en el solar y no en la obra. Compatibilidad de regímenes diferentes en el solar y en la obra

    1.6. Menores de edad

    1.7. Consentimientos

    1.8. Nudo propietario

2. Elementos reales

    2.1. Sobre la conveniencia de unificar criterios

    2.2. Descripción de la finca y principio de especialidad: El caso de

    las ampliaciones de obra

3. Elementos formales

    3.1. Sobre la posibilidad de proceder a la declaración de obra nueva mediante instancia y certificado catastral

    3.2. Acta notarial

CAPÍTULO III. LA AUSENCIA DE OBRAS: RUINAS Y DERRIBOS

CAPÍTULO IV. LA ANTIGÜEDAD DE LA OBRA

1. Acreditación de la antigüedad por la fecha de la documentación

2. Obra nueva en construcción terminada por antigüedad

3. La antigüedad de las ampliaciones de obra

CAPÍTULO V. LA INTERVENCIÓN DEL TÉCNICO

1. ¿Qué se entiende por técnico competente?

2. Contenido del certificado técnico

3. El concepto del ajuste

4. Ajuste de la obra al proyecto

5. Literalidad a la hora de manifestar el ajuste

6. Responsabilidad del técnico certificante: diferencias entre obra y licencia

7. Casos prácticos de discrepancias concretas

8. Finalización de obra en construcción. Innecesariedad de reiterar la coincidencia de la descripción de la obra cuando se trata del mismo técnico y no existen dudas

9. Cambios de técnico

10. Legitimación de firma y visado

CAPÍTULO VI. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

CAPÍTULO VII. EL LIBRO DEL EDIFICIO

1. Concepto y regulación

2. Vigencia temporal de la norma

3. ¿En qué supuestos resulta exigible?

4. El caso de obras de escasa entidad

CAPÍTULO VIII. EFICIENCIA ENERGÉTICA

CAPÍTULO IX. SEGURO DECENAL

CAPÍTULO X. PROTECCIÓN PÚBLICA DEL SUELO

CAPÍTULO XI. SILENCIO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO XII. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Legislación aplicable

2. Aplicación temporal

3. Exigencia de coincidencia

4. ¿Solo para obras nuevas terminadas?

5. Sobre la conveniencia de la georreferenciación

6. ¿Y en el caso de ampliaciones de obra?

7. ¿Y cuerpos de edificación?

CAPÍTULO XIII. LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA

1. Dudas de identidad de la finca

    1.1. Extralimitación

    1.2. Coincidencia entre superficie ocupada y superficie de parcela

2. Cambio de rumbo

3. Opinión personal

CAPÍTULO XIV. PATOLOGÍAS CATASTRALES

1. Ejemplo de desplazamiento catastral

2. Ejemplo de obra extralimitada

Capítulo XV. La propiedad volumétrica

1. Coordenadas Z

    1.1. Ejemplo de expresión de coordenadas Z con definición de volumen de la finca

CAPÍTULO XVI. ENGALABERNOS

1. Técnica registral

2. Ejemplo de engalaberno catastral

CAPÍTULO XVII. EL SUBSUELO

1. Inmatriculación de una cueva

2. El subsuelo del dominio público

3. Técnica registral

CAPÍTULO XVIII. DERECHOS SOBRE EDIFICACIONES YA EXISTENTES

1. Derecho de superficie

2. Derecho de vuelo

CAPÍTULO XIX. OBRAS NUEVAS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Régimen de consentimientos para las declaraciones y modificaciones de obra en edificios ya inscritos en régimen de propiedad horizontal

2. Declaraciones de obra sobre edificios en régimen de propiedad horizontal ya inscritos. Interpretaciones estatutarias

3. La descripción de la obra. El caso particular de los trasteros y zonas cubiertas

4. La declaración parcial de la obra

5. Propiedades horizontales de facto

6. La propiedad horizontal y el artículo 202 de la Ley Hipotecaria

7. Distinción entre propiedad horizontal y su modalidad tumbada

8. Georreferenciación de elementos privativos de una propiedad horizontal ordinaria

9. El caso concreto de la llamada “Comunidad a la Valenciana”

CAPÍTULO XX. APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA NORMATIVA DE LA OBRA NUEVA A OTRAS INSTITUCIONES. CAMBIOS DE USO POR ANTIGÜEDAD

1. El cambio de uso por antigüedad

    1.1. Admisión legal

2. Cambio doctrinal y jurisprudencial

    2.1. Casos concretos en función de la legislación y jurisprudencia autonómica aplicable

3. El caso Asturiano

4. Opinión personal

CAPÍTULO XXI. DIVISIONES Y SEGREGACIONES POR ANTIGÜEDAD

1. Legislación aplicable

2. Analogía con cautelas

3. Las divisiones horizontales antiguas

CAPÍTULO XXII. LAS PARTICULARIDADES EN EL ÁMBITO DEL DERECHO FORAL

1. Comunidad Valenciana

2. Andalucía

3. Cataluña

4. Galicia

5. Castilla-La Mancha y Castilla y León

6. Asturias

7. Comunidad de Madrid

8. Baleares