

24.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

(ART. 208 LEY HIPOTECARIA DE 8/02/1946 Y REGLAMENTO HIPOTECARIO DE 14/02/1947)

24.1 Requisitos técnicos y jurídicos

24.1.1 Oficio del titular de la Secretaría General de la consejería o del órgano competente de la entidad interesada por el que se manifieste el interés en el inicio del expediente de obra nueva y, además, se adjunte la documentación siguiente:

- 24.1.1.1 Resolución del titular de la consejería o del órgano competente de la entidad interesada instando al consejero competente en materia de patrimonio al inicio del expediente de obra nueva.
- 24.1.1.2 Informe técnico de valoración económica de la obra construida emitido por el arquitecto director de la obra.
- 24.1.1.3 Fotocopia compulsada de la memoria descriptiva del proyecto de ejecución con cuadro de superficies.
- 24.1.1.4 Fotocopia compulsada de la memoria de materiales y calidades del proyecto ejecutado.
- 24.1.1.5 Original de la licencia municipal de obras.
- 24.1.1.6 Original del certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de la obra, visado por el colegio profesional correspondiente.
- 24.1.1.7 Original del certificado municipal de finalización de las obras.
- 24.1.1.8 Copia del certificado de eficiencia energética de edificios, si procede¹, expedido por un técnico certificador con el justificante de inscripción en el registro de certificación energética de edificios de la dirección general competente en materia energética de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- 24.1.1.9 Certificado donde se indique que el inmueble cumple los requisitos de accesibilidad² expedido por un técnico competente.
- 24.1.1.10 Dos ejemplares del plano del emplazamiento, con indicación del nombre de la localidad, de la vía pública y del número.
- 24.1.1.11 Dos ejemplares del plano de la parcela, delimitada y señalada con indicación de la escala.
- 24.1.1.12 Dos ejemplares de los planos delimitados para cada planta del edificio con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán cada uno de los locales con uso diferenciado

¹ De acuerdo con el apartado 2 del artículo único del Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

² De acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de les Illes Balears, y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

(oficinas, despachos, salas de reuniones, garajes, trasteros, etc.), con expresión de las superficies construidas.

24.1.1.13 Dos fotografías del edificio completo, en papel o en soporte informático, realizadas en color y medida 10 x 15 centímetros (si el edificio tiene más de una fachada, se aportarán dos fotografías de cada una de las fachadas).

24.1.1.14 Representación gráfica georeferenciada.

24.2 Tramitación a cargo de la dirección general competente en materia de patrimonio

24.2.1 Resolución de inicio del procedimiento firmada por el consejero o consejera competente en materia de patrimonio, a propuesta del titular de la dirección general competente en materia de patrimonio.³

24.2.2 Solicitud en el colegio notarial de designación de notario en el turno de oficio.

24.2.3 Resolución del consejero o consejera competente en materia de patrimonio de autorización de la declaración de obra nueva a propuesta del director o directora general competente en materia de patrimonio.

24.2.4 Otorgamiento de escritura pública de declaración de obra nueva.⁴

24.2.4.1 En caso de que se trate de una escritura de declaración de obra nueva finalizada: los notarios exigirán, para su testigo, además del certificado emitido por técnico competente acreditativo de la finalización de esta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de la obra a los usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

24.2.4.2 En caso de que se trate de una escritura de declaración de obra nueva en construcción: los notarios exigirán, para su testigo, la aportación del acto de

³ La Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas de 18 de diciembre de 2015 por la cual se modifica la Resolución de 7 de julio de 2015 de delegación de competencias y de delegación de firma en determinados órganos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, de otras consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de la Agencia Tributaria de las Illes Balears y del Servicio de Salud de las Illes Balears, y de suplencia de los órganos directivos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas (BOIB núm. 186 de 24 diciembre de 2015) delega la competencia en las resoluciones de inicio de todos los procedimientos administrativos inherentes a la gestión patrimonial de los bienes y los derechos de la Comunidad Autónoma en el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio.

⁴ Una vez que el notario remita a la dirección general competente en materia de patrimonio el borrador de la escritura, el arquitecto director de la obra debe expedir una certificación acreditativa de que la descripción de la edificación declarada en la presente escritura es coincidente con el proyecto que mereció la oportuna licencia. (Esta certificación técnica se protocolizará y se incorporará a la escritura pública). Art. 22 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones. Además, tanto la licencia como las certificaciones mencionadas se deben testimoniar en las escrituras correspondientes (art. 22 Ley 6/1998, *in fine*). En cuanto a este artículo, ver las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado, de 22 de septiembre de 2003 (RJ 2003/6337), de 17 de febrero de 2005 (RJ 2005/1917) y de 6 de julio de 2005 (RJ 2005/5652).

conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificado emitido por el técnico competente y acreditativo del ajuste de la descripción de la obra al proyecto.

24.2.5 Liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad actos jurídicos documentados.⁵

24.2.6 Inscripción en el Registro de la Propiedad.

24.2.7 Comunicación al Catastro Inmobiliario.⁶

24.2.8 Anotación en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Normativa aplicable

– Autonómica:

- *Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 49, de 24 de abril de 2001).*
- *Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001 (BOIB nº 192, de 24 de diciembre de 2005).*
- *Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de les Illes Balears.*
- *Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas (BOIB núm. 157 ext., de 29 de octubre de 2010).*
- *Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública (BOIB núm. 186, de 30 de diciembre, y rectificación en el BOIB núm. 57, de 14 de abril de 2005).*

⁵ La Comunidad Autónoma está **exenta de tributación** por este impuesto, en virtud de los artículos 45 I A del texto refundido de la Ley del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) y 88 I A del Real decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo.

Sin embargo, en cuanto a la tributación de este concepto, es conveniente recordar que tanto la declaración de obra nueva como la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal tributan por el impuesto de actos jurídicos documentados (art. 31 del texto refundido de la Ley del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, 70 del Reglamento de desarrollo y 19 Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública). De conformidad con estas normas, la base imponible, en las escrituras de declaración de obra nueva, es el valor real de coste de la obra nueva que se declara y, en las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal, es el valor real de coste de la obra nueva y el valor real del terreno (art. 70.1 y 2 del Reglamento de desarrollo). En cuanto al tipo de gravamen, como regla general, es el 1%, en la modalidad de cuota gradual (a excepción de las viviendas calificadas por la Administración como protegidas que no disfrutan de exención, caso en el que tributan al 0,5%) además de la tributación que corresponde por la cuota fija. En cuanto a este gravamen, observar la Resolución del Tribunal Económicoadministrativo Central de 19 de noviembre de 1996 y la Resolución de la Dirección General de Tributos de 11 de julio de 2001.

⁶ Art. 11.1, 13 y 16.2 del Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, en conexión con el artículo 36 de esta misma norma.

– Estatal:

- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas (BOE nº 264, de 4 de noviembre de 2003).*
- *Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento general de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas (BOE nº 226, de 18 de septiembre de 2009).*
- *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE, de 14 de abril de 1998).*
- *Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (BOE nº 251, de 20 de octubre).*
- *Real decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo del Real decreto legislativo 1/1993 (BOE nº 148, de 22 de junio).*
- *Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario (BOE nº 58, de 8 de marzo).*
- *Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE nº 89, de 13 de abril de 2013).*
- *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.*