

**LAS DECLARACIONES
DE OBRA NUEVA
Y EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD**



ANTONIO MANUEL OLIVA IZQUIERDO

LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA DESDE UNA PERSPECTIVA
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

 **Basconfer**
LIBROS JURÍDICOS

1ª edición en la EDITORIAL BASCONFER ©
Una marca registrada de Basconfer & Tan S.L.
C/ Ancha, 70- 14548 - Montalbán (Córdoba)
Tlf. 957 310 210 • www.basconfer.com

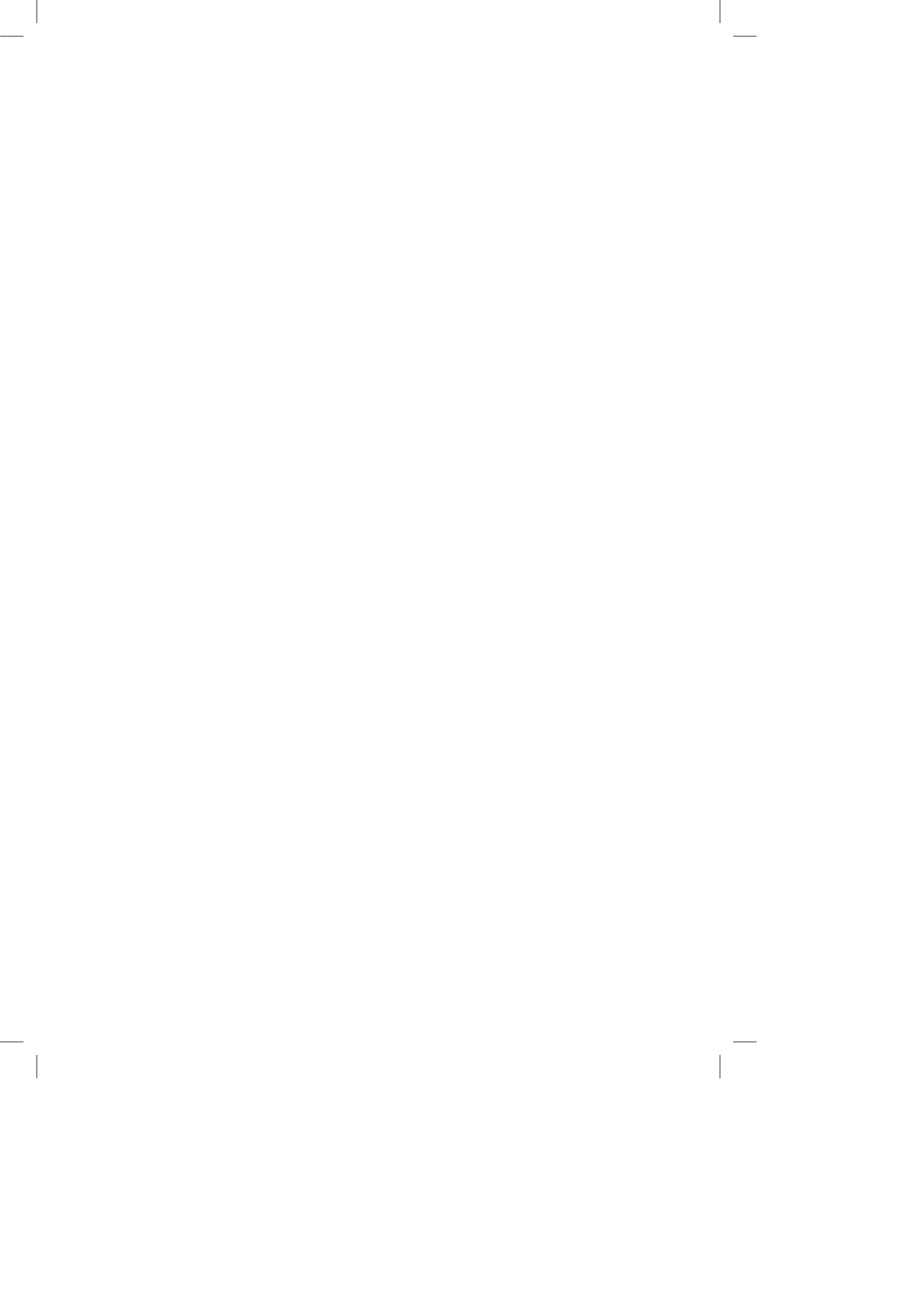
ISBN: 978-84-09-40782-8

Depósito Legal: CO-838-2022

Diseño y maquetación: Artia Comunicación

Impresión: Gráficas Ulzama

*A mi queridísima mujer,
Julia Zurita Calvo,
por todo lo construido juntos;
por todo lo que, juntos, anhelo construir.*



INDICE

PRÓLOGO	25
1. INTRODUCCIÓN	31
A) INTRODUCCIÓN	31
B) EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA EN MATERIA DE URBANISMO Y DE DECLARACIONES DE OBRA NUEVA	32
C) RÉGIMEN ACTUAL.....	39
D) OBJETO	40
2. ASPECTOS GENERALES	43
A) DEFINICIÓN	43
B) NATURALEZA JURÍDICA.....	43
C) ELEMENTOS PERSONALES. PERSONAS QUE HAN DE INTERVENIR EN LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA:	47
i) Legitimación.....	47
ii) Titular actual.....	49
iii) Representación legal	50
iv) Representación voluntaria	51
v) Los supuestos de comunidad.....	53
vi) Los supuestos de declaración de obra nueva sobre finca ganancial.....	56
vii) Los supuestos de declaración de obra nueva durante la pendencia de la liquidación de la sociedad ganancial disuelta o de la partición hereditaria	60
viii) Derechos reales que permiten a su titular la declaración de obra nueva	61
ix) Otros titulares de derechos cuyo consentimiento puede ser necesario para la declaración de obra nueva.....	70

D) ELEMENTOS REALES	79
i) Supuestos ordinarios de declaración de obra nueva.....	79
ii) Supuestos especiales de declaración de obra nueva: las casas-cueva, los cobertizos o <i>cabalgavías</i> y los engalabernos	87
E) ELEMENTOS FORMALES	91
i) Título formal para la declaración de obra nueva.....	91
ii) Rogación de la inscripción	105
iii) Carácter privativo o ganancial de la obra nueva declarada	108
iv) Carácter con el que practicar la inscripción en supuestos de constitución de comunidad por razón de la accesión invertida producida por adquisición del terreno por parte del dueño de lo edificado, atendiendo a las aportaciones económicas realizadas con motivo de la declaración de obra nueva	110
v) La aplicación del régimen de inscripción de las declaraciones de obra nueva a los supuestos de inmatriculación en los que se pretenda la registración no solamente del suelo, sino también de lo edificado sobre el mismo	113
vi) Otros actos jurídicos que puede precisar la declaración de obra nueva para su inscripción	114
F) LA INSCRIPCIÓN DE OBRAS NUEVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: ÁMBITO TEMPORAL DE LA LEY APLICABLE, CLASES DE ASIENTOS A PRACTICAR, CONTROL DE LA LEGALIDAD E INSCRIPCIÓN Y ESTUDIO DE SUS EFECTOS	122
i) Ámbito temporal de la ley aplicable	122
ii) Las clases de asientos a practicar	125
iii) Control de la legalidad e inscripción.....	126
iv) Efectos de la inscripción de obras nuevas en el Registro de la Propiedad	129
3. REQUISITOS URBANÍSTICOS Y LEGALES PARA LA DECLARACIONES DE OBRA NUEVA SEGÚN SU CLASE: LEGISLACIÓN ESTATAL	139
A. LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA “NUEVA”, O DECLARACIONES DE OBRA NUEVA BAJO LICENCIA.....	147
1) En construcción.....	147
D) <i>Requisitos:</i>	147
a. <i>La necesaria licencia de obras, el silencio administrativo negativo en la materia y autorizaciones administrativas especiales</i>	<i>147</i>

b.	<i>El certificado del técnico competente</i>	216
c.	<i>¿Es exigible a los efectos de inscripción de una declaración de obra nueva en construcción la expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación?</i>	229
d.	<i>¿Es exigible la declaración del titular de haber realizado o no en la finca actividades potencialmente contaminantes para la inscripción de una declaración de obra nueva en construcción?</i>	235
II)	<i>Asientos a practicar por el Registrador</i>	237
III)	<i>Actuaciones y asientos registrales simultáneos o posteriores</i>	237
2)	<i>Terminadas</i>	240
I)	<i>Requisitos:</i>	241
a.	<i>Certificado de fin de obra</i>	241
b.	<i>Licencias exigidas por la legislación autonómica y el silencio administrativo en la materia.</i>	256
c.	<i>Los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios</i>	266
i.	<i>Libro del Edificio</i>	267
ii.	<i>Seguro decenal por defectos estructurales y para el caso de viviendas terminadas cuya formalización y declaración tenga lugar a partir del 6 de mayo de 2000</i>	278
d.	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	328
e.	<i>La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación</i>	335
f.	<i>¿Es exigible la declaración del titular de haber realizado o no en la finca actividades potencialmente contaminantes para la inscripción de una declaración de obra nueva terminada bajo licencia?</i>	347
II)	<i>Asientos a practicar por el Registrador</i>	349
III)	<i>Actuaciones y asientos registrales simultáneos o posteriores</i>	350
B.	LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA “ANTIGUA” O DECLARACIONES DE OBRA NUEVA POR CONSOLIDACIÓN Y PRESCRIPCIÓN	354

I) Requisitos:	360
a. <i>Certificación acreditativa de la terminación de obra en fecha determinada anterior al plazo previsto para la prescripción de acciones de reposición de legalidad urbanística que impliquen su demolición y con una descripción de la edificación construida coincidente a la contenida en el título en términos que permitan identificar la realidad de la obra nueva declarada.....</i>	360
b. <i>Inexistencia en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca registral sobre la que se levanta la edificación en cuanto a dicha obra cuya declaración se pretende</i>	411
c. <i>Que el suelo sobre el que se declara la obra nueva no tenga carácter demanial ni se encuentre afectado por servidumbres de uso público general</i>	417
d. <i>La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupadas por la edificación</i>	440
e. <i>El seguro decenal en declaraciones de obra nueva “antiguas” o por consolidación y prescripción que, al tiempo de la declaración, tengan menos de diez años de antigüedad desde su recepción expresa, tácita o presunta, y que se encuentren sujetas a dicho requisito conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación</i>	453
II) <i>Innecesariedad de otros requisitos</i>	459
a. <i>Innecesariedad de licencias al haber transcurrido los plazos legales de prescripción de las acciones de reposición de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido</i>	459
b. <i>La innecesariedad de certificados municipales acreditativos de que la finca se halla fuera de ordenación como requisito previo para la inscripción de declaraciones de obra nueva “antigua” o por consolidación y prescripción</i>	462
c. <i>Innecesariedad del depósito del Libro del Edificio</i>	472
d. <i>Innecesariedad del certificado de eficiencia energética ...</i>	474

e.	<i>Innecesariadad del seguro decenal para declaraciones de obra nueva “antiguas” o por consolidación y prescripción que sean anteriores al 5 de mayo del año 2000, o que, al tiempo de su declaración, tengan más de diez años de antigüedad desde la recepción expresa, tácita o presunta de la obra.....</i>	476
f.	<i>Innecesariadad de la declaración del titular de haber realizado o no en la finca actividades potencialmente contaminantes como requisito necesario para la inscripción de una declaración de obra nueva “antigua” o por consolidación y prescripción</i>	479
III)	<i>Asientos a practicar por el Registrador</i>	481
IV)	<i>Actuaciones registrales y asientos simultáneos o posteriores</i>	482
4.	REQUISITOS URBANÍSTICOS Y LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA SEGÚN SU CLASE: LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	491
I.	ANDALUCÍA	493
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	493
i)	<i>Licencia de obras:</i>	497
ii)	<i>Licencia de primera ocupación de edificaciones</i>	499
iii)	<i>Licencia de primera utilización de instalaciones</i>	500
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	500
v)	<i>Supuestos de declaración responsable o comunicación previa.....</i>	501
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	502
vii)	<i>Las condiciones de las licencias.....</i>	506
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	507
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y del certificado de eficiencia energética:	510
i)	<i>Libro del Edificio</i>	510
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	513
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	515
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	532
II.	ARAGÓN	537
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	537

i)	<i>Licencia de obras:</i>	537
ii)	<i>Licencia de primera ocupación de viviendas</i>	540
iii)	<i>Licencia de primera ocupación de edificaciones de uso industrial o comercial</i>	540
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	541
v)	<i>Supuestos de declaración responsable y de comunicación previa</i>	541
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	543
vii)	<i>Las condiciones de las licencias</i>	546
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	546
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	547
i)	<i>Libro del Edificio</i>	547
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	549
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	550
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	561
III.	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	563
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	563
i)	<i>Licencia de obras:</i>	564
ii)	<i>Licencia de primera ocupación y utilización de viviendas</i>	567
iii)	<i>Licencia de primera ocupación y utilización de construcciones de uso comercial o industrial</i>	568
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	568
v)	<i>Supuestos de declaración responsable</i>	568
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	571
vii)	<i>Las condiciones de las licencias</i>	573
viii)	<i>Caducidad de las licencias y declaraciones responsables</i>	575
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	576
i)	<i>Libro del Edificio</i>	577
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	578
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	579
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	585
IV.	CANARIAS	587
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	587

i) Licencia de obras:	587
ii) Licencia de primera ocupación de las edificaciones.....	593
iii) Licencia de primera ocupación de las instalaciones	594
iv) Licencia de cambio de uso	594
v) Supuestos de comunicación previa y otros casos exentos	595
vi) Silencio administrativo.....	599
vii) Las condiciones de las licencias.....	603
viii) Caducidad de las licencias	607
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	609
i) Libro del Edificio	609
ii) Certificado de eficiencia energética	610
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	611
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	623
V. CANTABRIA	625
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	625
i) Licencia de obras:	625
ii) Licencia de primera ocupación.....	627
iii) Licencia de apertura de actividad.....	628
iv) Licencia de cambio de uso	629
v) Supuestos de comunicación previa o declaración responsable.....	629
vi) Silencio administrativo	630
vii) Las condiciones de las licencias.....	632
viii) Caducidad de las licencias	633
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	633
i) Libro del Edificio	633
ii) Certificado de eficiencia energética	636
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	637
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	643
VI. CASTILLA-LA MANCHA.....	645
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	645
i) Licencia de obras:	646
ii) Licencia de primera utilización y ocupación de viviendas....	649

iii)	<i>Licencia de primera utilización y ocupación de construcciones destinadas a un uso comercial o industrial.....</i>	651
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	651
v)	<i>Supuestos de declaración responsable o comunicación previa.....</i>	652
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	656
vii)	<i>Las condiciones de las licencias.....</i>	659
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	659
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	662
i)	<i>Libro del Edificio</i>	662
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	667
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	668
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	673
VII.	CASTILLA Y LEÓN.....	679
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	679
i)	<i>Licencia de obras:</i>	680
ii)	<i>Licencia de primera ocupación</i>	681
iii)	<i>Licencia de primera utilización.....</i>	682
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	682
v)	<i>Supuestos de declaración responsable</i>	682
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	684
vii)	<i>Las condiciones de las licencias.....</i>	686
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	686
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	687
i)	<i>Libro del Edificio</i>	687
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	689
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	689
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	695
VIII.	CATALUÑA	697
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	697
i)	<i>Licencia de obras:</i>	698
ii)	<i>Licencia de primera ocupación.....</i>	703
iii)	<i>Licencia de primera utilización y de apertura de actividad</i>	711

iv) <i>Licencia de cambio de uso</i>	711
v) <i>Supuestos de comunicación previa</i>	712
vi) <i>Silencio administrativo</i>	715
vii) <i>Las condiciones de las licencias</i>	717
viii) <i>Caducidad de las licencias</i>	719
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	720
i) <i>Libro del Edificio</i>	720
ii) <i>Certificado de eficiencia energética</i>	724
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	725
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	730
IX. EXTREMADURA	733
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	733
i) <i>Licencia de obras:</i>	733
ii) <i>Licencia de primera ocupación de edificaciones destinadas a vivienda</i>	744
iii) <i>Licencia de primera utilización, y, en su caso, de apertura de actividad, de edificaciones destinadas a un uso comercial o industrial</i>	746
iv) <i>Licencia de cambio de uso</i>	747
v) <i>Supuestos de comunicación previa</i>	748
vi) <i>Silencio administrativo</i>	752
vii) <i>Las condiciones de las licencias</i>	754
viii) <i>Caducidad de las licencias</i>	755
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	756
i) <i>Libro del Edificio</i>	756
ii) <i>Certificado de eficiencia energética</i>	760
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	762
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	777
X. GALICIA	779
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	779
i) <i>Licencia de obras:</i>	780
ii) <i>Licencia de primera ocupación de construcciones destinadas a vivienda</i>	781

iii)	<i>Licencias de primera ocupación y, en su caso, de apertura de actividad, de edificaciones destinadas a un uso comercial o industrial</i>	782
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	785
v)	<i>Supuestos de comunicación previa</i>	786
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	788
vii)	<i>Las condiciones de la licencia</i>	790
viii)	<i>Caducidad de las licencias y comunicaciones previas</i>	791
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	793
i)	<i>Libro del Edificio</i>	793
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	795
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido	796
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas	803
XI.	ISLAS BALEARES	807
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:	807
i)	<i>Licencia de obras</i>	808
ii)	<i>Licencia de primera ocupación de construcciones destinadas a vivienda</i>	812
iii)	<i>Licencia de primera utilización de construcciones destinadas a un uso comercial o industrial</i>	819
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	819
v)	<i>Supuestos de comunicación previa</i>	820
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	823
vii)	<i>Las condiciones de las licencias</i>	827
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	827
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	830
i)	<i>Libro del Edificio</i>	830
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	832
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido	833
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas	844
XII.	LA RIOJA	849
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:	849
i)	<i>Licencia de obras</i>	849

ii) Licencia de primera utilización de construcciones destinadas a vivienda	851
iii) Licencia de primera utilización de construcciones destinadas a un uso comercial o industrial.....	851
iv) Licencia de cambio de uso	852
v) Supuestos de declaración responsable	852
vi) Silencio administrativo	853
vii) Caducidad de las licencias	855
viii) Las condiciones de las licencias.....	855
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	856
i) Libro del Edificio	856
ii) Certificado de eficiencia energética	858
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	859
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	863
XIII. MADRID, COMUNIDAD DE	865
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	866
i) Licencia de obras:	866
ii) Licencia de primera ocupación de las edificaciones destinadas a vivienda.....	870
iii) Licencia de primera ocupación y funcionamiento de las instalaciones destinadas a un uso comercial o industrial.....	872
iv) Licencia de cambio de uso	877
v) Supuestos de declaración responsable o comunicación previa.....	878
vi) Silencio administrativo	884
vii) Las condiciones de las licencias.....	890
viii) Caducidad de las licencias	891
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	892
i) Libro del Edificio	892
ii) Certificado de eficiencia energética	895
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	896
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	903

XIV. MURCIA, REGIÓN DE	905
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	905
i) <i>Licencia de obras:</i>	905
ii) <i>Licencia de primera ocupación de construcciones</i> <i>destinadas a vivienda</i>	907
iii) <i>Licencia de primera ocupación de construcciones</i> <i>destinadas a un uso comercial o industrial</i>	907
iv) <i>Licencia de cambio de uso</i>	907
v) <i>Supuestos de comunicación previa o declaración</i> <i>responsable</i>	907
vi) <i>Silencio administrativo</i>	911
vii) <i>Las condiciones de las licencias</i>	913
viii) <i>Caducidad de las licencias</i>	914
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	914
i) <i>Libro del Edificio</i>	914
ii) <i>Certificado de eficiencia energética</i>	917
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	917
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	923
XV. NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	925
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	925
i) <i>Licencia de obras:</i>	925
ii) <i>Licencia de primera ocupación de construcciones</i> <i>destinadas a vivienda</i>	928
iii) <i>Licencia de primera utilización de construcciones</i> <i>destinadas a un uso comercial o industrial</i>	929
iv) <i>Licencia de cambio de uso</i>	929
v) <i>Supuestos de comunicación previa o declaración</i> <i>responsable</i>	930
vi) <i>Silencio administrativo</i>	931
vii) <i>Las condiciones de las licencias</i>	933
viii) <i>Caducidad de las licencias</i>	934
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	935
i) <i>Libro del Edificio</i>	935
ii) <i>Certificado de eficiencia energética</i>	937
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	940

d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	944
XVI.	PAÍS VASCO	947
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	947
i)	<i>Licencia de obras:</i>	947
ii)	<i>Licencia de primera utilización</i>	951
iii)	<i>Licencia de apertura de actividad</i>	952
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	952
v)	<i>Supuestos de comunicación previa</i>	952
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	953
vii)	<i>Las condiciones de las licencias</i>	957
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	958
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	958
i)	<i>Libro del Edificio</i>	959
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	961
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	962
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	972
XVII.	VALENCIANA, COMUNIDAD	975
a)	Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	975
i)	<i>Licencia de obras:</i>	976
ii)	<i>Licencia de primera ocupación de las edificaciones destinadas a vivienda</i>	977
iii)	<i>Licencia de primera ocupación de las instalaciones destinadas a un uso comercial o industrial</i> ...	978
iv)	<i>Licencia de cambio de uso</i>	978
v)	<i>Supuestos de declaración responsable</i>	978
vi)	<i>Silencio administrativo</i>	982
vii)	<i>Las condiciones de las licencias</i>	984
viii)	<i>Caducidad de las licencias</i>	985
b)	Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	985
i)	<i>Libro del Edificio</i>	985
ii)	<i>Certificado de eficiencia energética</i>	988
c)	Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	990
d)	El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	997

XVIII. CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA	1001
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	1005
i) <i>Licencia de obras:</i>	1005
ii) <i>Autorización militar:</i>	1009
iii) <i>Licencia de primera ocupación o utilización de edificaciones destinadas a vivienda</i>	1012
iv) <i>Licencia de primera ocupación o utilización de instalaciones y de apertura de actividad de construcciones destinadas a un uso comercial o industrial</i>	1014
v) <i>Licencia de cambio de uso</i>	1016
vi) <i>Supuestos de declaración responsable o comunicación previa</i>	1016
vii) <i>Silencio administrativo</i>	1016
viii) <i>Las condiciones de las licencias</i>	1019
ix) <i>Caducidad de las licencias</i>	1020
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	1022
i) <i>Libro del Edificio</i>	1022
ii) <i>Certificado de eficiencia energética</i>	1023
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	1023
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	1026
XIX. CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA	1027
a) Licencias o declaraciones responsables necesarias:.....	1031
i) <i>Licencia de obras:</i>	1031
ii) <i>Autorización militar:</i>	1035
iii) <i>Licencia de primera ocupación o utilización de edificaciones destinadas a vivienda</i>	1038
iv) <i>Licencia de primera ocupación o utilización de instalaciones y de apertura de actividad de edificaciones destinadas a un uso comercial o industrial</i>	1038
v) <i>Licencia de cambio de uso</i>	1039
vi) <i>Supuestos de declaración responsable</i>	1039
vii) <i>Silencio administrativo</i>	1039
viii) <i>Las condiciones de las licencias</i>	1042
ix) <i>Caducidad de las licencias</i>	1042
b) Exigibilidad del Libro del Edificio y Certificado de eficiencia energética:	1043

i) <i>Libro del Edificio</i>	1043
ii) <i>Certificado de eficiencia energética</i>	1044
c) Prescripción de las acciones para reponer la legalidad urbanística que impliquen la demolición de lo construido.....	1045
d) El reflejo registral de los actos administrativos y de las calificaciones urbanísticas.....	1048
5. LA DEMOLICIÓN O DESAPARICIÓN DE LA OBRA NUEVA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	1049
6. CONCLUSIÓN	1065
ANEXO I: INSTRUCCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2000	1069
ANEXO II: RESOLUCIÓN-CIRCULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 3 DE DICIEMBRE DE 2003	1071
ANEXO III: RESOLUCIÓN-CIRCULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 26 DE JULIO DE 2007	1079
ANEXO IV: ANEXO II DE LA LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS	1083
ANEXO V: RELACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES QUE EN CADA DISTRITO HIPOTECARIO SE HALLAN AFECTADOS POR LAS LIMITACIONES A QUE SE REFIERE EL CAPÍTULO III DEL REGLAMENTO 689/1978, DE 10 DE FEBRERO, SEGÚN FIGURAN EN EL ANEXO II DE LA ORDEN MINISTERIAL DE 21 DE OCTUBRE DE 1978, DICTADA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 43 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL	1097
ANEXO VI: RESOLUCIÓN CONJUNTA DE 26 DE OCTUBRE DE 2015	1107
ANEXO VII: RESOLUCIÓN CONJUNTA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020	1123
BIBLIOGRAFÍA	1139