

**01****ACLARACIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS**

En los apartados 1 al 8, e ha optado por esta configuración para ajustarse a la ficha técnica que manejan los Colegios de Arquitectos. Por tanto, los apartados exceden de lo exigido por el RD 1093 /1997.

NOTA 1: **Edificación:** Deberá aclararse el destino. Ejemplos: Vivienda unifamiliar, Edificio plurifamiliar, Nave, etc. Debe reflejarse el destino de la construcción.

NOTA 2: **Emplazamiento:** Deberá atenderse a los datos de la licencia. En caso de duda, puede aclararse la no – nomenclatura y número anterior de la calle y el actual. Si pudiera coincidir con los datos actuales del recibo de Impuestos de Bienes Inmuebles, serviría para la coordinación con el Catastro.

NOTA 3: **Localidad:** Se deducirá de la Licencia. Es el requisito para conocer la competencia del Organismo que concede la Licencia y la propia competencia territorial del Arquitecto.

NOTA 4: **Propietario o promotor:** No exige este requisito el RD. Debe recordarse que la licencia se da sin perjuicio del derecho de propiedad y los derechos de tercero. La concesión de Licencia a nombre de persona distinta al compareciente – titular registral no será obstáculo para la inscripción.

NOTA 5: **Licencia:** Organismo que lo expide: Normalmente será un Ayuntamiento, no necesariamente.

NOTA 6: **Fecha:** Constan en la Licencia

NOTA 7: **Nº de expediente:** Constan en la Licencia

NOTA 8: Consignar aquí la fecha, o fechas, de las resoluciones administrativas aprobadas de modificaciones o complementos de la licencia inicial que hayan podido producirse.

NOTA 9: **D/ D^a** se consignarán el nombre y los dos apellidos.

Arquitecto incorporado: Desde la normativa sobre liberalización de determinadas actividades, es suficiente para actuar en todo el territorio nacional. En cumplimiento de esta normativa, para que un Arquitecto pueda ejercer en la demarcación de un colegio caben dos posibilidades:

- Que esté colegiado en el mismo
- Que esté colegiado en otro, pero que se habilite en el lugar de su actuación. Para englobar a los colegiados y los habilitados se usa el término “incorporado”

NOTA 10: **Colegio Oficial de Arquitectos de...**se especificará el Colegio en cuya demarcación territorial se ubica la edificación.

NOTA 11: **“en mi calidad de autor y firmante del Proyecto y /o Director de las Obras de construcción de la referida edificación”.** Según el art. 50 del RD 1093 /1997, solo pueden certificar el Arquitecto que por sí o en unión a otros firmó el Proyecto o el Arquitecto que por sí o en unión de otros tenga encomendada la dirección de obra. Suponemos que se intenta resolver el problema de las obras proyectadas por un despacho de Arquitectos asociados. El concepto lógico probablemente sería “autor del Proyecto”, dado que el tenor del RD parece suponer que un arquitecto pudiera limitarse a firmar el proyecto (sin ser su autor), lo que probablemente iría contra su normativa deontológica. Sin embargo, el concepto de autor” puede ser vago a ambiguo (autor material, intelectual, supuesto de coautoría...) Por ello se opta por respetar el tenor legal.

NOTA 12: **Número de edificios:** Dato que deberá especificarse cuanto la obra descrita esté constituida por varios bloques o cuerpos de edificación separados.

NOTA 13: **Número de plantas:** El número de plantas debe coincidir con el proyecto. Se refiere a las que están tanto por encima como por debajo de la cota del solar. Si hay plantas que resultan del aprovechamiento de desniveles de los tejados (buhardilla) o del propio terreno, deben reflejarse en el proyecto y en certificado y, en su caso, en la licencia. En otro caso, el Notario no podrá declarar su existencia ni el Registrador inscribirlas y, ulteriormente, será imposible configurarlas como elementos independiente y enajenarlas. Deberá extremarse el rigor de en la expresión de estas circunstancias, que podrán añadir en el apartado de la descripción voluntaria (20).





NOTA 14: Superficie de parcela ocupada: Se ha optado por entender que “superficie de parcela ocupada” Es la proyección vertical del vuelo de lo construido sobre la parcela. Se resuelven así los problemas de edificios piramidales, edificios sobre pilares, edificios sobre zonas destinadas a aparcamientos, edificios en subsuelo con superficie distinta a la del vuelo, etc.

Queda claro que “superficie de parcela ocupada” debe entenderse como “superficie ocupada de la parcela” pues lo que interesa en una Obra Nueva es describir la obra. El solar ya consta en el Registro y en la escritura. No se trata, pues, de hacer constar “la superficie de la parcela ocupada _ es decir _el solar”. De hecho, cualquier referencia a la superficie del solar según medición actual puede provocar discrepancias con la superficie registral, se por exceso o defecto de cabida. La solución a tales discrepancias no es el Certificado del Arquitecto y deberá consultarse a cada notario y Registrado las soluciones adecuadas.

(En este último punto, la Comisión propone que mediante esta misma u otra se realice una labor similar a la presente para coordinar los informes de técnico del artículo 53-8 y 10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social).

NOTA 15: Total de metros cuadrados edificados. A efectos notariales y registrales las superficies que interesan son las reales. Las superficies computables a efectos urbanísticos, de Protección Oficial o de Viviendas de Precio tasado, podrán añadirse, pero nunca excluirán el detalle de la superficie real.

El RD sólo habla de metros cuadrados edificados. Sin embargo, distintas normativas autonómicas exigen la especificación de los metros útiles en el caso de viviendas (por ejemplo DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad). Podrá aclararse este extremo y los anteriores en el apartado de descripciones complementarias.

NOTA 16: Número de viviendas /o apartamentos /o estudios /o despachos / u oficinas

NOTA 17: Otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

La importancia de estas circunstancias deriva del artículo 53 del RD. Si se especifica en el certificado un número de viviendas, sólo se podrán luego vender estas mismas viviendas – o menos- pero nunca más. Por ello, las divisiones, segregaciones o alteraciones del proyecto en cuanto a estos extremos deberán avisarse a la Notaría con antelación a la primera venta que indicará las licencias a solicitar, ya que en otro caso puede ocasionarse un perjuicio económico al Promotor.

Si el número de locales o garajes fuera “condición esencial”i de la licencia, sería conveniente especificarlo haciéndolo constar así en éste o en el siguiente apartado.

NOTA 18: Espacio destinado a la ampliación voluntaria de la descripción. Es un cajón de sastre. En las obras más complejas puede resultar de gran utilidad. En la práctica, se dan unas breves notas por los Arquitectos especifican elementos independientes y sus superficies construidas y útiles, se redacta un borrador en Notaría y se repasa por el Promotor y el Arquitecto. La representación de los Arquitectos mostró su deseo de colaborar aportando los datos adicionales. No es obligatorio incluirlo en el certificado:: podrán constar en el mismo o por separado. No hay una norma legal que detalle los aspectos que debe recoger una descripción de obra. Sin embargo, como normalmente, a las escrituras de declaración de obras les siguen las construcciones de las edificaciones resulten en propiedad horizontal podría , a título meramente orientativo, señalarse como posible la siguiente descripción:

- **Planta sótano primero / Baja / Primera Planta_** Destinada a Garajes, Locales, Viviendas, etc. Superficie construida...útil...A su vez se distribuye en (en su caso) las siguientes entidades susceptibles de aprovechamiento independiente
- **Vivienda - Tipo A. Acceso por la escalera A. Piso X puerta Y.** Superficie construida X, superficie útil Y. Cuenta con terrazas de X metros. Superficie computable para VPT, VPO, otros. Distribución interior....

Unas notas de este estilo simplificarán notablemente el trabajo de unos y de otros, evitando borradores y correcciones posteriores.

NOTA 19: Edificación en construcción

NOTA 20: Edificación finalizada

Bastará con señalar con un X en el apartado correspondiente (o eliminar el otro con el tratamiento de texto).





Se intenta respetar la literalidad del artículo 46 del RD 1093 /1997.

En las declaraciones de obra en construcción que debe ajustarse al proyecto es la descripción. En las declaraciones de obra terminada 1) además de declarar que la descripción se ajusta al proyecto (“además de lo previsto en los números anteriores”) es necesario añadir 2) que la obra ha finalizado y 3) que la propia obra se ajusta al proyecto. Aunque parezca evidente, podría no serlo, y por ello se respeta el tenor de la Ley.

Debe llamarse a la atención sobre dos extremos:

- **Proyecto ¿Qué proyecto?** En principio, parece que tras el Proyecto Básico, viene el Proyecto de Ejecución. Lo lógico sería pensar que todos los Ayuntamientos dan licencia sólo cuando se presenta este último. Con todo, como sería absurdo negarse a la autorizar una escritura de obra nueva que ya cuenta con licencia, ha de estimar que es mejor no especificar y dar por supuesto que si se ha obtenido la licencia es porque se ha realizado el proyecto oportuno.
- **Proyecto ¿y sus modificaciones?** Parece que es frecuente en la práctica la realización de pequeñas modificaciones que no alteran los elementos básicos y que se pactan por el Promotor y Arquitecto. En la medida en que no afecten a los requisitos mínimos del art. 45 del RD son irrelevantes desde la óptica notarial y registra. Es frecuente que los certificados de final de obra de los Colegios de Arquitectos contengan una referencia a tales modificaciones como modificaciones menores con la mera presentación del plano rectificado que visan oportunamente sin expedir ni alterar licencia. La comisión estima que toda referencia a esas “modificaciones” en la medida en que no se refieran a los elementos esenciales del art 45 del RD son ajenas al certificado y solo servirían para causar confusión y dificultar la inscripción de la escritura. Si se desea recoger alguna modificación deberá justificarse que el Organismo concedente de la Licencia la conoce y aprueba y para ello se exigirá certificado de dicho organismo.

NOTA 21: **Y para que conste a los efectos del RD 1093/1997 , de 4 de julio, expido el presente certificado ena .../.../.....**

Si el certificado va a utilizarse además refundido con otros apartados, para la actividad corporativa del Colegio de Arquitectos, puede prescindir de la referencia al RD.

NOTA 22: **Firma** Deberá ajustarse a la que el Arquitecto tenga en su DNI y conste en los archivos del Colegio de Arquitectos

