

AMNISTÍA URBANÍSTICA EN LAS ISLAS BALEARES

URBAN AMNESTY ON THE BALEARIC ISLANDS

IMMOBILIENAMNESTIE AUF DEN BALEAREN



Antes de lanzarnos a la compra de nuestra casa de ensueño, debemos tener en cuenta diversos factores. A fin de evitar sorpresas de última hora, deberemos comprobar la legalidad del inmueble en el que estamos interesados. Para ello, en la gran mayoría de los casos se suele acudir a la información proporcionada por el Registro de la Propiedad y el Catastro Municipal, siendo la legislación urbanística una gran olvidada en estos casos.

En marzo del pasado año, el Govern Balear aprobó su nueva Ley de Ordenación y Uso del Suelo que entró en vigor dos meses después. Hasta este momento, a diferencia de otras muchas Comunidades Autónomas, las Islas Baleares carecían de una norma que se ocupase de dichos asuntos. Las mayores controversias en relación a la aprobación de esta nueva ley se suscitaron en torno al denominado mecanismo para la regularización de construcciones ilegales. Mientas los partidos de izquierdas tales como PSOE y MÉS, calificaron esta norma como una enorme amenaza para el medio ambiente que promueve el desarrollo urbanístico exacerbado, los partidos de derechas la consideraron como un importante salto adelante en pro de un mayor rigor urbanístico.

En virtud del mencionado mecanismo, se permite a los propietarios de inmuebles ilegales regularizar la situación legal de los mismos. El término inmueble ilegal se refiere a aquellos que fueron construidos sobre suelo rústico protegido. A pesar de ello, esta nueva no se aplica únicamente en estos casos, sino también en aquellos en que se llevaron a cabo obras sin estar en posesión de las licencias correspondientes. En ambos casos, la situación legal de tales inmuebles deberá ser regularizada en el plazo de tres años. Para ello se deberán llevar a cabo los siguientes trámites.

En primer lugar, los propietarios de este tipo de construcciones deberán probar que las mismas tienen más de ocho años de antigüedad, ya que, una vez transcurrido este plazo, la infracción urbanística se tiene por prescrita. Esto implica no significa que deje de ser irregular, sino que dejará de considerarse en sí como una infracción. Como consecuencia de ello, las autoridades municipales no serán competentes para ordenar su demolición. Los futuros compradores deben prestar especial atención a este hecho, pues si adquieren inmuebles en estas condiciones legales pueden encontrar dificultades a la hora de obtener futuros certificados o licencias de obras. Un ejemplo de ello puede ser la denominada cédula de habitabilidad que es necesaria para conectarse a las redes de agua y electricidad.

En segundo lugar, todos aquellos individuos que deseen legalizar la situación de sus propiedades deberán solicitar a las autoridades municipales competentes la licencia de legalización correspondiente, que además deberá acompañarse des preceptivo proyecto de legalización elaborado por un arquitecto.

Por último, los propietarios que estén interesados en legalizar sus inmuebles deberán enfrentarse al pago de una sanción cuyo importe depende en el valor de la edificación que se pretende legalizar y del momento, dentro del ya citado plazo de tres años que concede la ley, en el que se vaya a llevar a cabo la misma. Si dicha legalización se realizará durante el primer año desde la entrada en vigor de la nueva ley, el importe de la sanción a pagar asciende al 15% del valor de la edificación. Si el inmueble fuera legalizado durante el segundo o el tercer año el porcentaje a aplicar asciende hasta el 20% o el 25% respectivamente. La mencionada sanción tiene una finalidad recaudatoria a fin de adquirir mayores ingresos para las arcas públicas. El Govern Balear prevé que al menos 25.000 inmuebles ilegales serán legalizados durante los próximos tres años.

Por ello, si no desea ver sus sueños truncados por la adquisición de una propiedad en situación ilegal o simplemente quiere conocer el estado de su futuro inmueble, no dude en ponerse en contacto con nosotros. Contamos con un equipo de Abogados y Asesores Financieros hispano-alemán con una enorme experiencia en asuntos inmobiliarios que le proporcionarán la ayuda necesaria para hacer realidad sus proyectos.



There are many elements to be considered before buying a dream house on the Balearic Islands. In order to avoid last minute unpleasant surprises, potential buyers shall ascertain the lawfulness of the property they are interested in. For this reason, Property Register Certificate and Cadastral Records should be examined. However, applicable legal provisions regarding urban planning are in most cases overlooked.

In March last year, the Govern Balear passed the new Ley de Ordenación y Uso del Suelo – Law of Soil Management and Usage - which entered into force two months later. Until this point, unlike other Comunidades Autónomas, the Balearic Islands didn't have legislation concerning these

issues. Most controversial debates focused their attention on the so-called mechanism for the regularisation of illegal houses and other constructions. On one side left-wing parties, such as PSOE and MÉS, considered this law as a serious threat to environment, which encouraged exacerbate urban development. On the other side, right-wing parties claimed that this represented an important leap forward towards a more rigorous urban planning and management.

Due to this mechanism, owners of illegal houses are allowed to legalise their situation. The term illegal house refers to all those which were built upon protected rustic land. Nevertheless, this new piece of legislation does not only apply in the aforementioned circumstances, but also to those in which extension works were performed without having obtained the appropriate license. In both cases, the legal situation of such constructions shall be regularized within three years. To do this, three steps are to be taken.

First of all, owners are required to prove that these constructions, i.e. illegal houses or annexed building, were built for more than eight years. Once this period of time has expired, the urban infraction at issue is deemed to have prescribed. It does not mean that the construction concerned is not illegal anymore, but rather that it's no longer considered to be in breach of urban regulations. As a result, municipal authorities may not order the demolition of such buildings. Potential purchasers shall pay special attention to this fact at the time of acquiring their dream property, because it will prevent them from obtaining future certificates or permissions, such as the so-called certificate of habitability – necessary to gain access to the water and electricity supply networks - and planning permissions.

Secondly, all those individuals wishing to legalise the situation of their properties shall request the competent municipal authorities to issue the corresponding authorisation – licencia de legalización -. This request shall be accompanied with a legalisation project prepared by an architect.

Lastly, interested owners shall pay a penalty. The amount of such penalty depends on the value of the building to be legalised and the particular moment – within this period of three years - when the regularisation is implemented. Should a particular building be legalised during the first year since this new law entered into force, the penalty to be paid amounts to 15% of the building cost. Should such building be legalised during the second or the third year, the percentage to be applied increases to 20% and 25% respectively. This penalty is intended to serve as

a way of taxation to replenish the public coffers. The Govern Balear expects that at least 25.000 properties illegally built upon rustic land will be legalised within the next three years.

Therefore, if you do not want to see your dreams frustrated by the acquisition of an illegal property or just want to know what the legal situation of your future property is, do not hesitate to contact us. We are a team of experienced German/Spanish Lawyers and Tax Advisors who will help you make your projects come true.



Vor dem Kauf eines Traumhauses, müssen auf den Balearen, immer mehrere Faktoren berücksichtigt werden. Will man sich vor unliebsamen Überraschungen schützen, sollen die potenziellen Käufer die Rechtmäßigkeit der Immobilien, an denen sie interessiert sind, ermitteln. Zu diesem Zweck werden der Grundbuch- und Katastralauszüge meistens in Anspruch genommen. Doch werden anwendbaren Rechtsvorschriften bezüglich Stadtplanung häufig außer Acht gelassen.

Im März des vergangenen Jahres verabschiedete die Govern Balear die neue Ley de Ordenación y Uso del Suelo – Planung und Bodennutzung Gesetz -, die zwei Monate später in Kraft trat. Im Gegensatz zu den anderen Comunidades Autónomas hatten die Balearen bislang keine Gesetze, die sich direkt mit der Bearbeitung städtischer Fragen beschäftigten. Eine der umstrittensten Diskussionen richten sich auf das sogenannte Verfahren für die Regularisierung schwarzer Immobilien und anderer Bauten. Die-

ses neue Gesetz wurde von den linken Parteien, wie z.B. PSOE und MÉS, als eine ernste Umweltgefährdung, die unbeherrschte Bau- und Stadtentwicklung verschärft, betrachtet. Dagegen behaupteten die rechten Parteien, dieses Gesetz würde einen wichtigen Schritt vorwärts zu einer nachhaltigeren Stadtplanung bedeuten.

Durch dieses Verfahren wird Eigentümern von illegal errichteten Immobilien und anderen Bauten ermöglicht, die rechtliche Situation zu legalisieren. Dieser Bezeichnung bezieht sich auf alle Immobilien, die auf ländlichem Boden gebaut wurden. Auch wendet man diesen neuen Rechtsvorschrift in den Fälle an, in denen Erweiterungsarbeiten ohne die erforderliche Baugenehmigung durchgeführt wurden. Zur Legalisierung beider Situationen wird eine gesetzliche Frist von drei Jahre vorgesehen. Dafür sollen folgende Schritte ausgeführt werden:

Zuerst, ist es nachzuweisen, dass solche illegalen Immobilien oder Bauten seit mehr als acht Jahre errichtet wurden. Nach Ablauf dieser Frist wird der vorliegende Verstoß gegen geltendes Baurecht als verjährt betrachtet. Infolgedessen dürften die Gemeindebehörde den Abriss des illegalen Baues nicht mehr bestimmen. Trotzdem wird die betroffene Immobilie weiterhin illegal bleiben. Dem sollten potenzielle Käufer beim Kauf ihrer Traumhäuser besonders Aufmerksamkeit schenken, da die Illegalität einer bestimmten Immobilie ihrer Eigentümer daran hindert, zukünftige Genehmigungen und Bescheinigungen, wie z.B. die Wohnbarkeitsbescheinigung – erforderlich für den Anschluss an das Strom- und Trinkwassernetz – oder verschiedene Baugenehmigungen, zu erhalten.

Zweitens, sollten alle diejenigen, die die gesetzliche Situation ihrer schwarzen Immobilien legalisieren wollen, bei der zuständigen Gemeindebehörde die entsprechende Legalisierungsge-

nehmung beantragen. Dem Antrag ist ein Legalisierungsprojekt beizufügen, das von einem Architekt vorbereitet werden muss.

Und zuletzt, Eigentümer die an der Legalisierung der Bauten interessiert sind, sollten, müssen eine Strafe zahlen. Die Höhe solcher Strafe hängt von zwei Faktoren ab: dem Immobilienwert und der konkrete Zeitpunkt – innerhalb der obengenannten drei Jahren -, in der die Legalisierung durchgeführt wird. Wird eine bestimmte Immobilie im ersten Jahr seit des Inkrafttretens des neuen Gesetzes legalisiert, ist eine Strafe in Höhe von 15% des Immobilienwertes zu zahlen. Wird die Legalisierung im zweiten oder dritten Jahr durchgeführt, ist ein Prozentsatz von 20% oder 25% anzuwenden. Diese Strafe erfüllt Steuererhebungszwecke. Es wird erwartet, dass mindestens 25.000 auf ländlichem Boden gebaute Immobilien innerhalb der kommenden drei Jahren legalisiert werden.

Damit Ihre Träume durch den Kauf eines illegalen Eigentums nicht frustriert werden, ist es ratsam die rechtlichen Möglichkeiten vor dem Erwerb der Immobilie durch einen Rechtsberater prüfen zu lassen. Unser Team von hocherfahrenen Rechtsanwälte und Steuerberatern wird Ihnen helfen, die beste Lösung für Ihre baulichen Vorstellungen zu finden.

Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,
Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



Gerboth & Partner European Lawyers

“Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !”

“We help you in any real estate case !”

“Le asesoramos en cada caso inmobiliario”



Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.mallorca-anwalt.com