

SOBRE CARGAS INMOBILIARIAS

ABOUT REAL PROPERTY BURDENS

ÜBER DIE BELASTUNGEN EINER IMMOBILIE

Antes de adquirir una propiedad es importante comprobar todas las cargas existentes sobre la misma e intentar lograr la cancelación de las mismas siempre que ello sea posible. Las cargas inmobiliarias más comunes son hipotecas, embargos, servidumbre de paso y los algo menos conocidos alodios. Por lo general, la cancelación de hipotecas, embargos y cualesquiera otras cargas financieras no resulta muy problemática. Este tipo de cargas se suelen cancelar mediante la entrega de un cheque nominativo en el momento de firma de la escritura notarial de compraventa al acreedor titular de la carga o a un representante del Hacienda o del banco que corresponda. Los gastos de cancelación son normalmente asumidos por el vendedor y se retienen del precio de compraventa. Para la total cancelación de las cargas es esencial que se solicite la posterior cancelación ante el Registro de la Propiedad.

Por el contrario, la cancelación de servidumbres de paso suelen acarrear mayores problemas. Las servidumbre de paso son el tipo más común de servidumbres y la gran mayoría de ellas se originaron en el siglo diecinueve, coincidiendo con la entrada en vigor del primer Código Civil español. De acuerdo con el derecho español, las servidumbres de paso tienen la consideración de derecho inmobiliario que permite a su titular (el propietario del denominado predio dominante) para transitar a través de una determinada propiedad (el denominado predio sirviente). En la práctica este derecho implica una prohibición para el propietario del predio sirviente, en virtud de la cual deberá abstenerse de realizar obras que puedan restringir dicho derecho de paso. En caso de que esto ocurra, el propietario del predio dominante podrá exigir la demolición de las construcciones que le impidan el paso.

Las servidumbres de paso se suelen cancelar a través de la no utilización del derecho o mediante acuerdo de cancelación entre las dos partes. En ambos casos el propietario del predio dominante deberá renunciar a su derecho antes notaría a fin de que la cancelación se puede inscribir en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la cancelación se realice mediante acuerdo entre las partes, el propietario del predio dominante podrá exigir el pago de una cantidad de dinero a cambio de la cancelación.

Finalmente, se debe prestar especial atención en los denominados alodios. Estos son un tipo de derechos reales que tienen su origen en la edad media y que aún hoy continúan vigentes. Se considera que el titular de un

alodio tiene el dominio directo sobre una propiedad terminada, mientras que su propietario solamente ejerce totales facultades de disposición sobre el mismo. En el ámbito práctico este derecho permite a sus titulares exigir el pago de una cierta cantidad de dinero (el denominado laudemio) en caso de transmisión onerosa de la propiedad gravada. La extinción de los alodios tiene lugar generalmente mediante prescripción o cancelación.

Dado el elevado número de casos en que estos alodios han caído en deuso por parte de sus titulares o en que no ha sido posible identificar a los herederos de los mismo, el Parlamento balear aprobó en 2010 una ley cuya principal intención es poner fin a esta anticuada institución legal. La ley estableció un periodo de 5 años durante los cuales los titulares de tales derechos deberían hacer valer su validez ante el Registro de la Propiedad. Dicho plazo terminó el 19 de Julio de 2015. Como consecuencia, los propietarios de inmuebles que estén gravados por un alodio podrán solicitar la cancelación de los mismo directamente ante el Registro de la Propiedad siempre que sus titulares no se hayan identificado ante el Registro antes de dicha fecha. En el caso de que los titulares se hayan identificado antes del Registro, la única forma que quedará para instar la extinción del alodio será mediante cancelación. La cantidad a pagar por la cancelación está generalmente contemplada en el Registro y asciende a un 2-3% del valor del inmueble. Si dicha cantidad no se establece en el Registro, la misma será un 3,33% del valor del inmueble.

A fin de garantizar que las propiedades adquiridas están totalmente libres de cargas, es altamente recomendable informarse con anterioridad sobre ello. En el despacho de abogados Gerboth & Partner le prestamos asesoramiento jurídico a la hora de adquirir una propiedad.



Before acquiring a property it is crucial to check all possible existing burdens and, whenever possible, try to cancel them. The most common property burdens are mortgages, seizures, rights of way or the less known allodiums. The cancellation of mortgages, seizures and other financial

burdens does not create many problems normally. This type of burdens are often cancelled by a nominative check that is handed over at the time of signature of the notarial purchase deed to the creditor, or rather to the corresponding representative of the bank or of the financial authorities. Cancellation costs are usually born by seller and these are retained from purchase price. It is essential for the full cancellation of burdens that these are ultimately removed from Land Register.

On the other hand, the cancellation of rights of way creates frequently major problems. Rights of way are the most common type of easements and their origin dates back in most cases to the 19th century, when the first Spanish Civil Code entered into force. Under the light of Spanish Law, rights of way are considered as a property burden that entitles its holder – the owner of the so-called dominant estate – to transit through another estate – the so-called servant estate -. In practice this means that the owner of the servant estate shall refrain from carrying out any construction works that may eventually restrict this right. Should this be the case, the owner of the dominant estate is entitled to demand the demolition of the particular constructions.

Rights of way are commonly cancelled through either disuse of the right or a cancellation agreement between both owners. In both cases the owner of the dominant estate shall expressly renounce to his right before Notary as to cancellation can be ultimately registered in the Property Register. In the case that such rights are cancelled through an agreement between the parties, the owner of the dominant estate will be entitled to ask for a compensatory payment.

Finally, especial attention must be paid to the so-called allodiums. These are a particular type of real estate rights that find their origin in the middle age and still remain in force. The holder of an allodium is said to exercise the direct dominion on a particular estate, whereas the owner of this estate is simply allowed to fully dispose of it. In practice holders of such rights are entitled to request a particular amount of money – the so-called laudemio – when burdened estates are transferred against payment. Allodiums are normally cancelled through prescription or redemption.

Given the large number of cases in which these allodiums has not been invoked by their holders for a long time

or the heirs of their holders cannot have been identified, the Parliament of the Balearic Islands passed in 2010 a law that is mainly intended to put an end to this obsolete legal institution. This law established a period 5 years within which holders of an allodium should claim the validity of their rights before Property Register. This period expired on the 19th, July 2015. As a consequence, owners of properties burdened with an allodium are entitled to request its cancellation directly at Property Register insomuch as nobody has claimed its right before this date. If, on the contrary, a particular allodium is claimed by its holder in due time, such allodium can be only cancelled through redemption. The compensation to be paid for cancellation is normally laid down in Property Register and amounts to 2-3% of the estate value. Should this amount not be established in Property Register, it will be a 3, 33% of the estate value.

In order to make sure that properties are acquired free of any burdens, it is highly recommended to obtain sufficient information beforehand. The lawfirm Gerboth & Partner will gladly help you in the acquisition of your property.



Es ist wichtig vor dem Erwerb einer Immobilie bestehenden Belastungen zu prüfen und sich falls möglich um deren Löschung zu kümmern. Gängige Belastungen einer Immobilie sind Hypotheken, Pfändungen, Wegerechte oder die weniger bekannten Allodiums. Die Löschung von Hypotheken, Pfändungen und anderen finanziellen Belastungen erfolgt in der Regel unproblematisch im Rahmen der Erwerbsabwicklung. Diese geschieht nach Übergabe eines Namensschecks an den Gläubiger bzw. an einen Vertreter der Bank oder des Finanzamts bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages. Die durch die Löschung entstehenden Kosten gehen regelmäßig zu Lasten

des Verkäufers und werden vom Kaufpreis einbehalten. Eine wesentliche Voraussetzung für die vollständige Löschung der Belastung ist die Löschung im Grundbuch.

Die Löschung von Wegerechten bereitet hingegen etwas häufiger Probleme. Wegerechte bilden eine der häufigsten Arten von Grunddienstbarkeiten und ihr Ursprung geht in zahlreichen Fällen auf das 19. Jahrhundert zurück, auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des spanischen Bürgerlichen Gesetzbuches. Nach spanischem Recht ist das Wegerecht die Belastung eines Grundstücks – des sog. dienenden Grundstücks – zu Gunsten eines anderen Grundstücks – des sog. herrschenden Grundstücks -, wonach dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein Nutzungsrecht über das dienende Grundstück zum Zwecke des Durchganges bzw. der Durchfahrt gewährt wird. In der Praxis bedeutet dies, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks darauf verzichten muss, Baumaßnahmen durchzuführen, die eventuell dieses Nutzungsrecht verhindern könnten. Sollte dies dennoch der Fall sein, ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, den Abriss der entsprechenden Bauten zu fordern.

Die Löschung von Wegerechten erfolgt normalerweise durch Nichtnutzung oder Vereinbarung über die Löschung des Wegerechts zwischen den betroffenen Eigentümern. In beiden Fällen ist der ausdrückliche Verzicht vom Eigentümer des herrschenden Grundstück auf das betroffene Wegerecht vor einem Notar erforderlich, damit die Löschung im Grundbuch eingetragen werden kann. Außerdem ist dieser Eigentümer im Fall einer Vereinbarung über die Löschung dazu berechtigt, eine Ausgleichszahlung zu verlangen.

Schließlich bedürfen die sog. Allodiums besonderer Erwähnung. Sie bezeichnen mittelalterliche Sachenrechte, die auf den Balearen weiterhin in Kraft sind. Der Inhaber eines Allodiums behält die unmittelbare Herrschaft über die betroffene Immobilie, dagegen verfügt der Eigentümer dieser Immobilie über die vollständige Verfügungsmöglichkeit. In der Praxis handelt es sich um ein Recht des Inhabers zur Forderung einer bestimmten Geldsumme – des sog. Laudemio - bei der entgeltlichen Übertragung der belasteten

Immobilie. Das Erlöschen eines Allodiums erfolgt in der Regel durch Verjährung oder Ablösung.

Aufgrund einer hohen Anzahl von Fällen, in denen ein Allodium seit langem inaktiv war oder die Inhaber bzw. deren Erben nicht identifiziert werden konnten, verabschiedete das Parlament der Balearen in 2010 ein Gesetz, das diesem veralteten Institut grundsätzlich ein Ende setzt. Das Gesetz sah eine Frist von 5 Jahren vor, innerhalb derer der Inhaber eines Allodiums im Grundbuch die Gültigkeit seines Rechts reklamieren musste. Diese Frist lief bereits am 19. Juli 2015 ab. Infolgedessen sind Eigentümer von mit einem Allodium belasteten Immobilien berechtigt, die Löschung direkt beim Grundbuchamt zu beantragen, sofern keine Reklamation bis zum benannten Tag erfolgte. Haben die Inhaber des Alodiums allerdings ihr Recht fristgerecht geltend gemacht kann die Belastung lediglich durch Ablösung erfolgen. Die Höhe des zu entrichteten Ablösungsbetrages ist generell im Grundbuch benannt und liegt in der Regel bei 2-3% des Bodenwertes. Sollte hierzu nichts explizit geregelt sein, beträgt diese Geldsumme 3,33% des Bodenwertes der Immobilie.

Um einen Lasten freien Erwerb zu gewährleisten sollte man sich vor dem Erwerb ausreichend informieren. Die Kanzlei Gerboth & Partner berät Sie gerne dabei.

Luis HerreroPérez-Lanzac
Licenciado en Derecho
Master en Estudios Legales Europeos

Christian Gerboth

Calte 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