



El proyecto de modificación de ley que seguramente entrará en efecto este mismo enero de 2018 no solo atañe a los isleños. Cualquier persona que desee comprar una propiedad en las Islas Baleares, que acabe de comprar una o deseé renovarla pueden, potencialmente, ser afectados.

La nueva planificación urbanística, que actualmente está siendo procesada por el Parlamento, va a traer cambios significativos tanto a propiedades antiguas como recientes. La intención del Ayuntamiento es enviar un mensaje claro y explícito a todo aquel que quiera construir sin las licencias necesarias, así como para frenar a aquellos que intenten eludirlas.

A día de hoy, aunque complicado, aun es posible registrar un edificio ilegal, ya sea rural o urbano, en el Registro de la Propiedad. Para ello, hay que justificar que goza de la condición de obra antigua. Para ello, han de haber transcurrido 8 años desde su construcción sin que las autoridades competentes hayan abierto ningún procedimiento en su contra, tras lo cual su condición de ilegal prescribe, facultando al propietario a registrarla mediante una Declaración de Antigüedad. Incluso los edificios que

son parcialmente ilegales pueden ser registrados tras la necesaria convalidación, impidiendo que las autoridades españolas puedan pronunciar una orden de demolición en su contra.

Sin embargo, en el futuro, registrar una obra solo será posible siguiendo estrictamente los pasos legalmente establecidos. Esto quiere decir que como mínimo, un arquitecto competente ha de solicitar un permiso para construir el edificio en proyecto, la comunidad de propietarios, de haberla, tendrá que emitir un permiso de construcción y, una vez construido, habrán de certificar que se ha practicado una inspección del edificio por un técnico competente y que el mismo cumple con todas las normativas y regulaciones, y que se ha ajustado estrictamente a los planos de construcción.

The modification of the law that will most likely come into effect in January 2018 does not only concern Spanish islanders. Anyone who wishes to buy a property in the Balearic Islands, has just purchased one, or wishes to rebuild one may potentially be affected.

The new town planning, which is currently being processed by the Parliament, is going to bring significant changes to properties both new and old. City Hall's intention is to send a clear and explicit message who would begin construction without having the required licens-

es, as well as to ensure that they may not profit by circumventing the established regulations.

Today, whilst complicated, it is still possible to register illegal building, be it rural or urban. One can do so by justifying it has the condition of 'obra antigua' (old construction). To acquire this condition, 8 years must have passed since its construction without the competent authorities opening any procedures against it, after which its illegal condition prescribes, enabling its registry with a 'Declaración de Antiguedad' (Declaration of Antiquity). Even partially illegal buildings may be registered after acquiring the necessary co-validation, after which the Spanish authorities are no longer entitled to pronounce a demolition order.

However, in the future, an entry into the land registry will only be possible if all the legally sanctioned procedures have been followed. This entails having a building application made by a competent architect, a building permit issued by the neighbour's association (if the plot of land is part of a community) and a document verifying that an expert has inspected the building. Moreover, the building will have to comply with the construction plans.

In 2018 alone over 50 illegal buildings have been torn down in rural areas by order of the City Council, some of which were privately owned. One should always check whether the popular 'fincas' are legal and if there are any pending demolition orders assigned to them. This problem in particular arises with plots of land that don't have the necessary licenses to build upon them or with those that are not already connected to a sewer system. These are things one must verify whether they intend to build upon these plots or to expand them. There are also areas in which building is considered illegal by default, so they are not susceptible to the prescription that would enable someone to legalize them.

Die wahrscheinlich kommende Änderung der aktuellen Gesetzeslage ab Januar 2018 betrifft nicht nur die spanischen Inselbewohner sondern auch jeden, der hier Immobilien kaufen möchte, gerade gekauft hat oder gar seine Immobilie umbauen möchte. In diesem Jahr wurden bereits 50 illegale Bauten, auch im Privatbesitz, im ländlichen Raum durch den Inselrat abgerissen. Vor allem bei den beliebten rustikalen Fincas stellt sich die Frage, ob und inwieweit diese Bauten baurechtlich legal sind und keine Abrissverfügung droht. Dieses Problem tritt aber nicht nur bei Grundstücken auf, die nicht als offizielles Bauland ausgewiesen sind, sondern auch bei denen, die noch nicht an die Kanalisation angeschlossen sind (Grundstücke in Urbanisationen). Daher ist zu prüfen, ob die Grundstücke noch bebaut beziehungsweise ausgebaut werden dürfen. Gesetz den Falls, dass ein Grundstück bzw. eine bauliche Anlage in den illegalen Bereich fällt, soll diese Illegalität zukünftig nicht mehr verjähren. Ein Bestandschutz wie einst würden entfallen.

Eine solche Regelung gibt es bereits für andere Liegenschaften, sodass das neue Stadtplanungsgesetz, dass das Parlament derzeit bearbeitet, auch die Änderung für die übrigen Grundstücke bringt. Die Absicht des Parlaments ist es, eine klare und deutliche Botschaft an diejenigen zu senden, die Baumaßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung vornehmen wollen und diesen auch dann nicht mehr die Möglichkeit zu geben aus einer solchen Umgebung die legalen Früchte zu tragen.

Aktuell ist es möglich, wenn auch kompliziert, illegale Anbauten von urbanen oder ländlichen Liegenschaften nachträglich im Grundbuch einzutragen zulassen. Demgemäß können baurechtlich nicht genehmigte Gebäudeteile nach Erreichung des Bestandschutzes im Grundbuch und

Katasterregister eingetragen werden. Dies hat die Folge, dass die zuständige spanische Behörde keine Abruchgenehmigung verfügen darf. Zukünftig soll eine Eintragung um Grundbuch lediglich möglich sein, wenn der Baugenehmigungsprozess rechtlich einwandfrei verlaufen ist. Dies bedeutet, dass es einen Baunachtrag vom Architekten, eine Baugenehmigung von der Gemeinde und eine dazu passende Bauabnahme gibt. Ferner muss die Immobilie der genehmigten Bauplanung entsprechen. Bei illegalen Bauten stimmt also die Realität nicht mit der Genehmigung überein. Für diese Situation besteht momentan die Möglichkeit, mittels der Altbauerklaerung (obra antigua) Bestandschutz und die Eintragung im Grundbuch zu erlangen. Sind also die Voraussetzungen erfüllt, liegt der Abschluss der Baumaßnahmen nachweislich mindestens 8 Jahre zurück und ist in der Zwischenzeit kein baurechtliches Verfahren wegen der illegalen Bebauung durch die zuständige Baubehörde eingeleitet worden, kann die Grundbucheintragung mittels notarieller Bauerweiterungserklärung (Declaración de antigüedad) erfolgen. Zwar wird damit nachträglich kein Baurecht geschaffen, jedoch verhindert dies, dass die Gemeinde dagegen vorgehen darf.

Eine ähnliche Problematik tritt natürlich auch auf, wenn man eine Immobilie erworben hat und diese verändern möchte. Sollten Sie betroffen sein, empfehlen wir Ihnen zeitnah einen Rechtsbeistand hinzuzuziehen.

Christian Gerboth
Abogado / Rechtsanwalt (Lawyer)

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

Mehr als 15 Jahre Erfahrung im Immobilienrecht

More than 15 years experience in real estate law

Más de 15 años de experiencia en derecho inmobiliario



Specialists in: / Spezialisten in: / Especialistas en:

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

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