

## **"TENGO UNA CASA SIN PAPELES"**

### **CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE LA LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

Este documento pretende ayudar a los propietarios de inmuebles con algún tipo de irregularidad legal a conocer cuál es la situación de su propiedad y qué opciones tienen para tratar de poner "sus papeles en regla". Esperamos que les sea útil.

## 1. TIPOS DE EDIFICACIONES ILEGALES

Existen diversas situaciones, de muy distinta índole y gravedad, que pueden dar lugar a que un inmueble no cumpla con la legislación vigente, y por tanto pueda ser considerado de alguna manera "ilegal".

Una clasificación de los distintos tipos de viviendas "ilegales" que nos permita posteriormente analizar cuál es la forma de actuar en cada caso, sería la siguiente:

### 1.1. VIVIENDAS QUE SON DISCONFORMES CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA POR INFRACCIÓN VIGENTE

Se trata de edificaciones que no cumplen con alguno de los parámetros que marca el planeamiento urbanístico, en los que la infracción cometida no prescribe o en los que no ha transcurrido el plazo de prescripción de la misma, y por tanto caben contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, tanto jurídicas como físicas.

En función de que la administración incoe o no un expediente sancionador, la forma de proceder y las consecuencias de la infracción cometida serán diferentes. En caso de éste sea su caso, y la administración abra contra usted un procedimiento sancionador, le recomendamos que consulte de forma inmediata con un profesional. En **FÁCTICA** contamos con técnicos y abogados experimentados que podrán asesorarle en cada fase del proceso.

Estas viviendas no pueden legalizarse a efectos urbanísticos, pero en ocasiones sí pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad y deben darse de alta en el Catastro.

### 1.2. VIVIENDAS FUERA DE ORDENACIÓN

Son aquellas que están disconformes con la normativa urbanística, pero contra las que no caben medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Esta situación puede producirse por dos causas:

- que la vivienda fuera construida de forma legal, pero se produzca un cambio en la normativa que le afecta, ya sea en el planeamiento municipal o en otras normativas sectoriales (Ley de Carreteras, Ley de Costas...)
- a partir de un acto ilegal (infracción urbanística), en el que ha transcurrido el periodo de prescripción de la infracción sin que se hayan producido acciones por parte de la Administración.

Estas viviendas no pueden legalizarse a efectos urbanísticos, pero sí pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad y deben darse de alta en el Catastro.

### **1.3. VIVIENDAS QUE CUMPLEN LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE, PERO NO CUENTAN CON LAS AUTORIZACIONES Y DOCUMENTACIÓN QUE EXIGE LA LEGISLACIÓN.**

Dentro de las mismas cabe distinguir las que se han construido con proyecto, licencia municipal de obras y bajo la supervisión de una dirección facultativa, pero carecen de algún documento necesario (certificado final de obra, seguro decenal, licencia de ocupación, declaración de obra nueva...) y las que directamente se han construido sin licencia ni ningún tipo de supervisión.

Estas viviendas pueden legalizarse a efectos urbanísticos, inscribirse en el Registro de la Propiedad y deben darse de alta en el Catastro.

## **2. LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA**

La legalización urbanística implica que la vivienda quede en la misma situación que si se hubiera realizado con todos los permisos necesarios. Puede realizarse con independencia de que se haya iniciado o no un expediente sancionador por parte de la administración, aunque no invalida los efectos del mismo.

Para su realización es necesaria la redacción por parte de un arquitecto de un expediente de legalización, que es una especie de proyecto "a posteriori", donde se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística y mediante el cual el técnico firmante se hace responsable de la estabilidad y habitabilidad de la edificación. En el proceso de legalización se paga el mismo impuesto que si se solicitara una licencia ordinaria, es decir, el ICIO, además de las tasas que imponga el ayuntamiento al que pertenezca el inmueble.

Pueden considerarse también legalizaciones urbanísticas la obtención de licencias de ocupación para las viviendas que carecen de ella; en el caso de viviendas antiguas con las infracciones prescritas, se puede solicitar una licencia de segunda ocupación, y en el caso de viviendas más modernas habrá que realizar los trámites necesarios para obtener una licencia de primera ocupación.

En general, los ayuntamientos no conceden licencias de ocupación a las viviendas con infracciones no prescritas contra las que caben medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, lo cual puede suponer un grave problema ya que se trata de un documento necesario para contratar los suministros de agua y luz de la vivienda.

### 3. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La inscripción en el Registro de la Propiedad, más que una obligación es un derecho que tienen los propietarios, ya que se trata de un organismo que protege jurídicamente la propiedad privada. La inclusión en el Registro de un inmueble permite realizar con todas las garantías legales operaciones de transmisión de la propiedad como compraventas o herencias, y posibilita la formalización de otro tipo de operaciones como hipotecas o constitución de servidumbres.

Actualmente se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad todas aquellas viviendas que no cumplen con la normativa vigente pero para las cuales ha transcurrido el período de prescripción de la infracción cometida, independientemente de que quepan contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad, siempre y cuando esta circunstancia no conste registralmente. En este punto es muy importante recalcar que la inscripción en el Registro de la Propiedad no invalida ni paraliza las posibles sanciones o acciones que se puedan ejercer contra el inmueble por parte de la administración.

También es frecuente que aunque un inmueble esté inscrito en el Registro, su realidad física actual no coincida con la situación registral: cambios de titularidad que no se han registrado, excesos o defectos de cabida....

En **FÁCTICA** le podemos ayudar a solucionar cualquier tipo de irregularidad registral. Le asesoramos sin compromiso, y antes de iniciar el trabajo le facilitamos un presupuesto que incluye todos los costes del procedimiento: honorarios profesionales, aranceles notariales y registrales, impuestos y otras tasas...

### 4. LA REGULARIZACIÓN CATASTRAL

La inclusión de los inmuebles de nuestra propiedad en el Catastro inmobiliario con su descripción actualizada es una obligación de todos los propietarios, independientemente de la situación jurídica o urbanística de los mismos. El valor catastral sirve de base para el cálculo de muchos impuestos, y por tanto es necesario que la descripción catastral de los inmuebles sea correcta y esté actualizada.

No sólo es importante dar de alta los inmuebles en el catastro, sino solventar cualquier discrepancia que detectemos en cuanto a titularidad, descripción, superficie, valoración, etc.

En **FÁCTICA** abordamos todos los tipos de procedimientos existentes, ya se trate de legalizaciones urbanísticas, regularizaciones catastrales o solución de problemas relacionados con el Registro de la Propiedad, avalados por la garantía de más de 10 años especializados en todo tipo de legalizaciones de inmuebles.