



# Bufete Frau

## Casas en suelo rústico, ¿qué tengo que saber en caso de compraventa?

¡Buena pregunta! Son muchos los aspectos que se deben tener en cuenta para contestar a esta pregunta, pero el equipo de abogados de Bufete Frau nos hemos puesto manos a la obra para presentaros este artículo que os enseñará qué necesitáis saber y cómo podéis conseguirlo.

### 1. NORMATIVA

En primer lugar, tendremos que estar siempre a la numerosa y dispersa regulación vigente. Dentro de esta regulación, las normas más importantes son:

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares

Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares

Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares

Ley 8/99 de 12 de abril, sobre atribución de competencias a los Consejos Insulares de Menorca y de Eivissa y Formentera en Materia de Agricultura, Ganadería, Pesca y artesanía

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

Ley 12/2014, de 9 de julio, agraria de las Islas Baleares

Decreto 17/2017, de 21 de abril, de exoneraciones a la actividad agraria

Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística

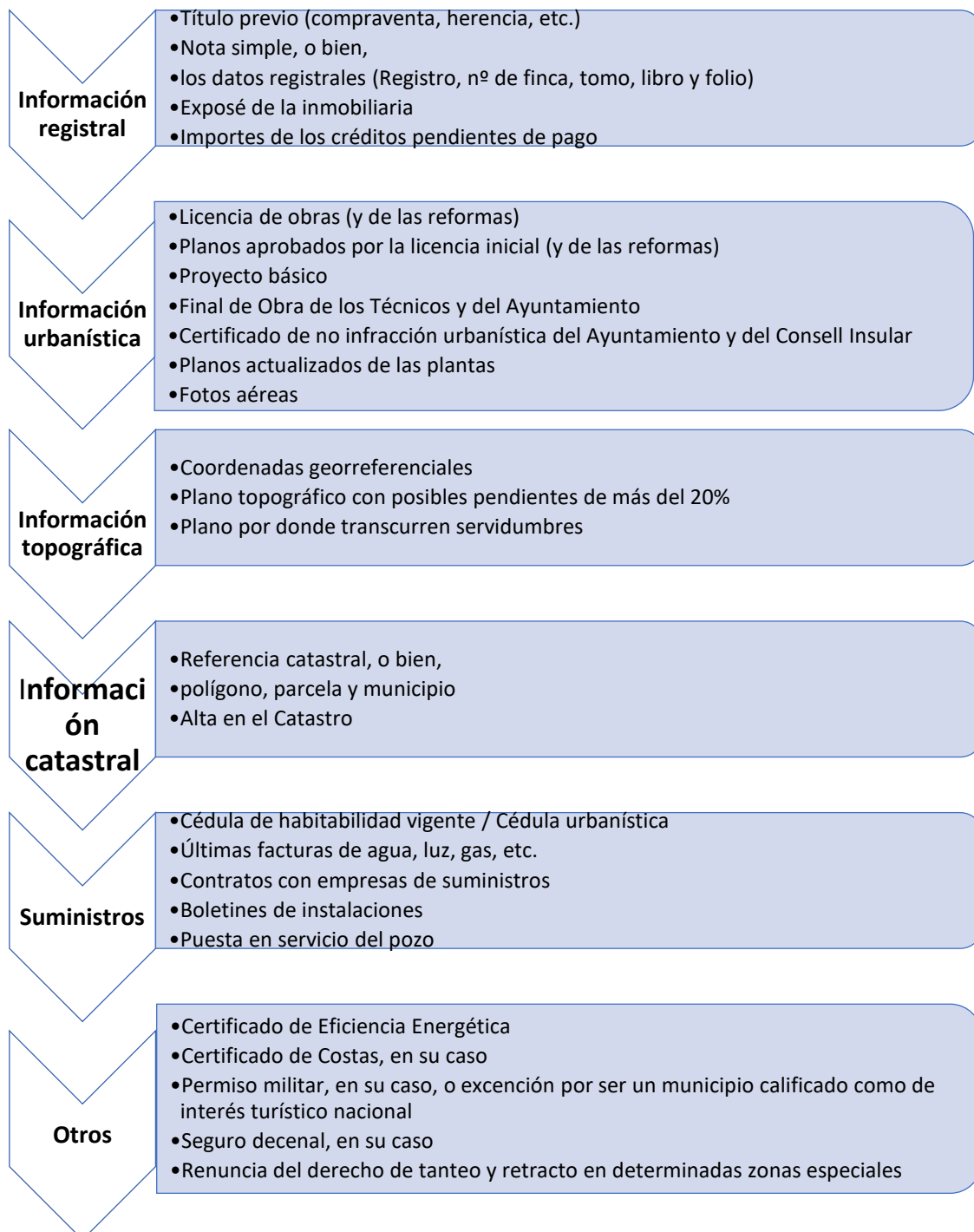
Plan Territorial de Mallorca y el Plan Territorial Insular de Ibiza

Planos Generales de Ordenación Urbana (PGOU) de cada Ayuntamiento

•Así como la adaptación de sus normas subsidiarias (NN.SS)

## 2. ESQUEMA DEL ESTUDIO DE LA DOCUMENTACIÓN

Por supuesto, habrá que estar siempre al caso concreto, pues cada compraventa es diferente y precisa de una documentación u otra, pero a *grosso modo*, podemos enumerar la siguiente:



### 3. ANÁLISIS

Una vez que tengamos claro todo esto y dispongamos de la información suficiente, podemos empezar con el estudio a todos los niveles de la casa de campo de nuestros sueños, ¡empecemos!

#### 3.1. Estudio básico o *pre-scann*.

En este apartado, revisaremos los siguientes aspectos básicos:

Estudio inicial de la nota simple, de la información catastral, así como análisis inicial urbanístico.

Estudio de las fotos aéreas (IDEIB, ESTOP, SITYBSA)

- Construcciones anteriores al año 1.956: Son legales, pues no precisan licencia de obra.
- Construcciones posteriores: La licencia de obras es preceptiva, habrá que continuar con el estudio.

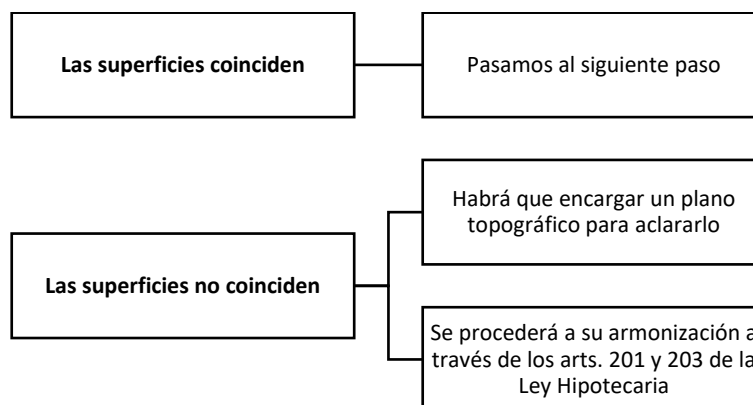
¿Qué tipo de suelo es?

- ¿ANEI o ARIP? Si se ha construido después del 10 de marzo de 1.991 es ilegalizable
- SRG u otros: Se debe continuar con el estudio

#### 3.2. Estudio de la cabida del terreno y de su superficie mínima

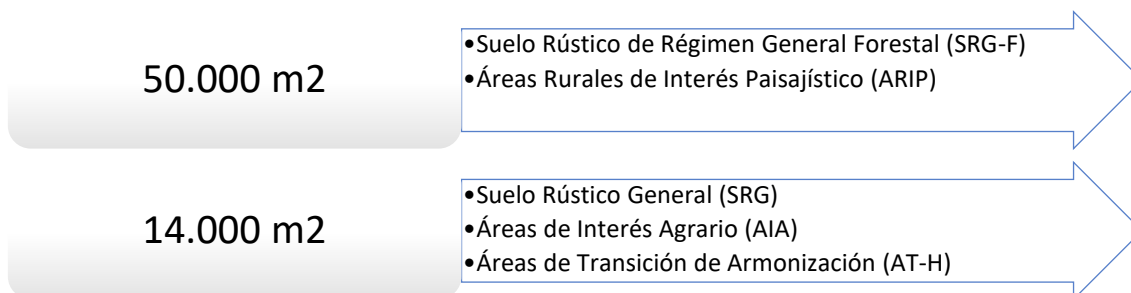
- ¿Cuánto mide mi parcela?

Habrá que comparar las superficies que constan en el **Registro de la Propiedad**, en el **Catastro** y la información del **plano topográfico**.



▪ ¿Puedo construir una vivienda?

Requisito indispensable es que la superficie, en Mallorca<sup>1</sup>, no sea menor a:

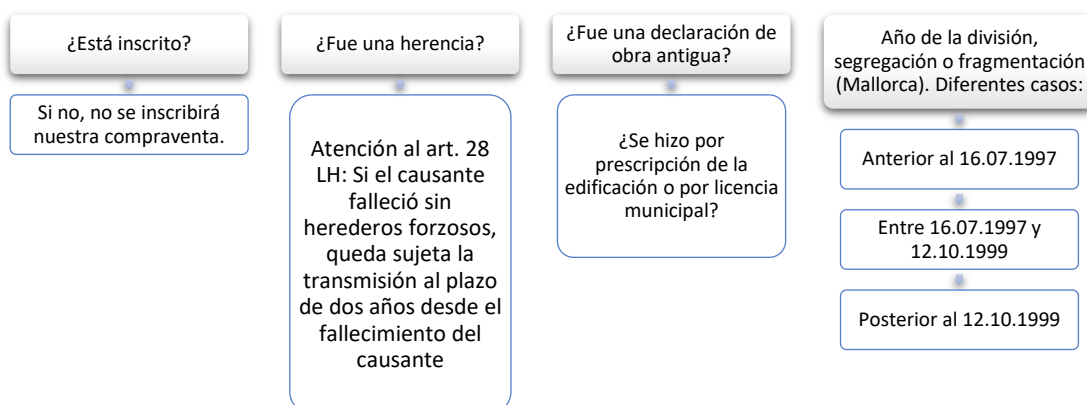


- Derecho de tanteo y retracto, entre otros:
- Entre colindantes, existe siempre que la cabida sea inferior a 10.000 metros cuadrados (art. 1523 CC)
  - Entre comuneros (art. 1522 CC)
  - En el contrato de arrendamiento, a favor del inquilino (art. 25 LAU)
  - A favor del Govern en zonas calificadas como parques naturales

En estos casos, se precisará la **renuncia** de los titulares del derecho de tanteo y retracto.

### 3.3. Estudio del título previo y la nota simple

▪ Respecto al **título previo**:



▪ Respecto a la **nota simple**

Tendremos que poner especial atención a las cargas que pudiere haber. Podremos encontrarnos con las siguientes:

1. **Hipotecas o embargos**: Deberán ser cancelados, a lo más tardar, el mismo día de otorgamiento de escritura pública. Para eso hará falta el certificado de la entidad correspondiente con el saldo que se adeuda.
2. **Crédito refaccionario**: Es un derecho de crédito que surge cuando el constructor ha puesto, por ejemplo, materiales a su costa y todavía no le ha sido abonado su

<sup>1</sup> No obstante, cada municipio puede modificar la superficie mínima en determinadas zonas

importe. En este caso, y siempre que esté inscrito como carga, tiene los mismos efectos que una hipoteca.

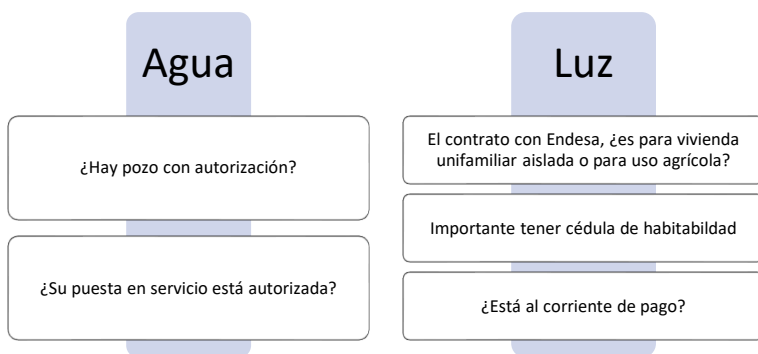
3. **Servidumbres:** Cuando haya una servidumbre de paso y nuestra finca sea el predio sirviente, lo ideal es contar con un mapa donde estas servidumbres estén indicadas.
4. **Fuera de ordenación:** En este link encontraréis más información
5. **¿Existe alguna otra limitación a la libre disposición?** Por ejemplo, un concurso de acreedores, una anotación preventiva de demanda, una prohibición de disposición, etc.
6. **Afecciones fiscales:** La propiedad queda afecta durante cinco años desde la transmisión para una posible revisión de valores por parte de la Agencia Tributaria. No se pueden cancelar.

### 3.4. Estudio de la realidad física y comparación con los planos autorizados

¿Coincide la realidad y los planos que fueron autorizados por el Ayuntamiento? Para contestar a esta pregunta, tendremos que acudir a un técnico competente para que pueda valorarlo todo y, especialmente, atender a:

- Si se ha respetado o no los retranqueos
- Si existe o no el certificado final de obras del Ayuntamiento.
- Si hay elementos construidos sin licencia
- Si hay edificaciones construidas de manera diferente a la inicialmente aprobada o en un lugar diferente.

### 3.5. En cuanto a los suministros...



¿Qué les ha parecido? Nuestro objetivo, como expertos en Derecho Inmobiliario en Mallorca y en el resto de las Islas Baleares, es transmitirles seguridad, confianza y transparencia. Queremos que compre o venda una preciosa finca en el campo, pero queremos que lo haga disfrutando el proceso y sintiéndose arropado en todo momento. Nosotros trabajamos duro por usted, para que mañana pueda evitarse problemas.