



**Mucho más que neumáticos**  
Goodyear te da máximo agarre en mojado y hasta 50€



Jueves, 08 de mayo de 2014 a las 17:00h.

### Entrevista al abogado Miguel Reus sobre la Ley del Suelo

Miguel Reus es abogado del Bufete Buades. Especializado en Ordenación del Territorio y Urbanismo, responderá las preguntas de los lectores acerca de la primera Ley del Suelo balear.

## Entrevista al abogado Miguel Reus sobre la Ley del Suelo

**1. ¿Qué le parece que a estas alturas tengamos finalmente ley del suelo en Baleares cuando en otras comunidades van por la segunda o, incluso, la tercera? ¿Qué le parece el concepto de edificación "ilegal pero legalizable" que tantas veces he visto en la prensa?**

» El que exista una ley del suelo balear no debe ser en sí mismo un objetivo, sino que éste debe ser tener una legislación estable, clara, adecuada a las necesidades de las Baleares y que facilite para la Administración y los administrados seguridad jurídica. En esta comunidad se ha venido aplicando la legislación estatal con las sucesivas modificaciones que durante los últimos años ha venido aprobando por el parlamento balear, por lo que nos encontrábamos con pluralidad y dispersión de normas que más pronto que tarde debía superarse y en ello contribuye esta normativa. Creo que ya había llegado el momento.

En cuanto al concepto de edificación ilegal pero legalizable es un poco equívoco. Una construcción es legalizable cuando se ha ejecutado sin licencia, pero se ajusta a la normativa.

Lo que, en su caso, podrá permitir la nueva ley, siempre que los consells insulares lo aprueben y con determinados requisitos, es que edificaciones que no serían legalizables por cuanto no se ajustan a la normativa de aplicación puedan incorporarse a la ordenación (llamémosle legalización) a través de un procedimiento único y extraordinario.

**2. Aquí en Mallorca ha proliferado el tema del cicloturismo. ¿Cómo podríamos resolver en la isla la convivencia entre cicloturistas y conductores desde el punto de vista de la ordenación del territorio y esto afecte lo menos posible a los mallorquines?**

» La convivencia entre cicloturistas y conductores es una cuestión de respeto, educación y cumplimiento de la normativa de circulación por parte de los dos colectivos. La concienciación social, la mejora de las carreteras, habilitaciones de carriles bici, arceles limpios y practicables y determinar qué requisitos deben cumplir las nuevas infraestructuras ayudaría.

**3. Porqué se pretende ejecutar el Desdoblamiento de la carretera Lluçmajor - Campos con las características de una "autopista"?**

» Entiendo que se tratará de una decisión política que responderá a las necesidades del tráfico.

**4. He visto en prensa que se podrán legalizar casas en suelo rústico, qué hay que hacer.**

» Lo primero que debe dejarse claro es que la legalización será posible en determinados supuestos y con el cumplimiento de ciertos requisitos. El procedimiento precisa, en primer lugar, que el respectivo Consell Insular apruebe por mayoría absoluta esta posibilidad por lo que la ley simplemente abre esta posibilidad, pero será el Consell Insular el que decida. Seguidamente se podrá presentar en el Ayuntamiento el proyecto de legalización con documentación gráfica y escrita de la construcción y justificativa del cumplimiento de los requisitos. Se deberán abonar los tributos correspondientes, como en cualquier solicitud de licencia, así como una prestación económica consistente en un 15% del coste de ejecución material de la edificación si se solicita en el primer año de vigencia, un 20% en el segundo y un 25% en el tercero.

El procedimiento es único e improrrogable por un periodo de tres años a contar desde la publicación en el BOIB del acuerdo aprobatorio por el Consell Insular respectivo.

En primer lugar, recomendaría analizar si en el caso concreto se cumplen los requisitos y seguidamente esperar a la aprobación por el Consell.

**5. Que opina que el desarrollo reglamentario lo hagan los consells insulares**

» Los procesos de descentralización parecen a priori beneficiosos por otorgar la

competencia de que se trate a las administraciones más cercanas a los ciudadanos. No obstante, en esta Comunidad se han transferido competencias de la Comunidad Autónoma a los Consells Insulares más por razones políticas que por razones de eficacia, gestión y necesidad. Considero más adecuado que el desarrollo reglamentario sea del Govern Balear y atribuir, en su caso, la gestión y la ordenación del territorio a los Consells, de forma que existiera un único desarrollo reglamentario para todas las Islas y no cuatro reglamentos potencialmente distintos. Pero es la organización y reparto competencial que nos hemos atribuido.

**6. HOLA, BUENAS TARDES. MI PREGUNTA ESTA RELACIONADA CON LA "LEGALIZACION" DE PARCELAS RUSTICAS CON ANTIGUEDAD SUPERIOR A 8 AÑOS . ME GUSTARIA QUE ME INDICARA COMO DEBEMOS PROCEDER A LEGALIZAR LA PARCELA DONDE HAY CONSTRUIDA UNA CASA CON ANTIGUEDAD DE 8 AÑOS Y COMO CUENTA LA ANTIGUEDAD, ES DECIR CUANDO DEBE HACER LOS 8 AÑOS EN EL MOMENTO DE PUBLICAR LA LEY EN EL BOE O CUANDO SE APROBO POR MAYORIA. TAMBIEN AGRADECERIA QUE ME DIJERAN LOS PASOS A SEGUIR PARA LA LEGALIZACION EN CUANTO A PERMISOS, FOTOGRAFIAS, FACTURAS DE LA PARCELA O VIVIENDA, ETC.. Y A QUE ORGANISMO DEBEMOS DIRIGIRNOS PARA ELLO. MUCHAS GRACIAS POR SUS RESPUESTAS.**

» El proceso de legalización se aplica a aquellas construcciones existentes en suelo rústico en las que, cumpliendo con una serie de condiciones, no pueda procederse a adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por prescripción de la infracción. El plazo de prescripción de la ley es de 8 años, teniendo en cuenta que este plazo no se aplica en supuestos de obras sobre bienes catalogados, sobre zonas verdes, equipamientos públicos y suelo rústico protegido. El plazo de prescripción debe haberse cumplido en el momento de la entrada en vigor de esta ley, es decir, a los dos meses de su publicación que tuvo lugar en el BOIB de 29 de marzo pasado.

**7. Puede un Ayuntamiento a una Unidad de Ejecución aprobada en 2002, dejarla indefinidamente sin que se haga algo sea por parte de los vecinos de la misma o el Ayuntamiento. Que se puede hacer para que sea retirada o expropiada por el Ayuntamiento. Existe alguna salida. Gracias**

» El planeamiento determina la voluntad municipal de cómo va a crecer y qué infraestructuras, equipamientos o servicios se deben establecer en el municipio, por lo que sería en principio ajena a la voluntad de los titulares de los terrenos que se desarrolle o no una Unidad de Ejecución. Responde a un interés de la comunidad. El propio planeamiento determina el sistema de gestión de la unidad, es decir, si serán los titulares de los terrenos los que deben acometer las actuaciones, si la gestión será pública y los gastos y beneficios de los propietarios o incluso si se expropiaran los terrenos.

La falta de desarrollo faculta al Ayuntamiento a cambiar el sistema de gestión si el establecido no se desarrolla. Asimismo, en sede de planeamiento se pueden alterar sus circunstancias e incluso la eliminación del sector, teniendo en cuenta que la clasificación de suelo como urbano viene determinada el cumplimiento de unos determinados requisitos a los que debe acomodarse la Administración. Con la nueva regulación se ha reducido el porcentaje de participación necesario para desarrollar una unidad de ejecución por compensación (gestión por los particulares) con el fin de desbloquear algún supuesto como el que se comenta).

**8. Tengo una casa en rustico, hace mas de 20 años que se construyó sin planos, pago contribución por lo construido, tendré que legalizarla, hacer planos, permisos etc?**

» El proceso de legalización es un cauce para que construcciones existentes que no se ajustan a la normativa y dentro de los requisitos legales establecidos alcancen una situación idéntica a aquellas que se construyeron con licencia. Es un procedimiento voluntario y que exige efectivamente los planos, pago de tributos, pago de la prestación económica. El que no se acoja al mismo, en el caso de que se cumplieran los requisitos, se quedará en idéntica situación que mantenía hasta la fecha.

**9. TENGO UN SOLAR DE ALMENDROS Y NOS GUSTARIA PONER OVEJAR PARA QUE EL SOLAR QUEDE LIMPIO Y OTRAS... NO TENEMOS NI TAN SIQUIERA UNA CASA DE APEROS PARA GUARDAR LAS HERRAMIENTAS . ESTA LEY NOS DEJARA CONSTRUIR UNA CASITA PEQUEÑA ?. MUCHAS GRACIAS**

»

**10. que opinión le merece que en el caso Andratx se hayan impuesto penas de**

**prisión a personas que concedieron licencias urbanísticas ilegales pero que a pesar de ello no se hayan lucrado por ello ni tampoco robasen ni un euro público? No es exagerado la prisión para este tipo de acciones? No sería más conveniente sanciones de carácter administrativo? Un saludo**

» Sería aventurado por mi parte pronunciarme sobre concretas resoluciones judiciales sin haber profundizado en el concreto supuesto. En todo caso, la pena viene determinada por el legislador y los magistrados proceden a su aplicación conforme los hechos que se consideran acreditados.

**11. Hola, me pareció entender que para legalizar una vivienda situada en suelo rústico habrá que pagar una licencia de obras al ayuntamiento. ¿De qué cantidad estamos hablando, aproximadamente?**

» Como cualquier otra solicitud de licencia deberán abonarse los tributos correspondientes que se calculan en base a un porcentaje del presupuesto de la obra que varía según el respectivo municipio. La diferencia se encuentra en que al margen dicho pago en el proceso de legalización se ha establecido otra prestación económica equivalente al 15% del presupuesto de la obra si la legalización se produce durante el primera año; de un 20% si se solicita dentro del segundo año y de un 25% si la solicitud se produce dentro del tercer año.

**12. Hola, a mí me gustaría saber en qué consisten las licencias exprés para obras menores. Gracias.**

» La ley distingue entre actos sujetos a licencia de obras (las licencias de toda la vida) y actos sujetos a comunicación previa. Estas últimas son aquellas de técnica sencilla y aquellas que no necesiten proyecto. En estas últimas debe presentarse la comunicación con los requisitos exigidos y puede iniciarse la obra bien al día siguiente, bien en el plazo de 15 días según el concreto supuesto.

**13. Si la Ley del Suelo se hubiera aprobado el año pasado... ¿Podrían legalizarse las casas de Ses Covetes, es decir, se podría haber evitado su demolición? Muchas gracias.**

» La disposición transitoria que regula el proceso de legalización se aplica a edificaciones preexistentes en suelo rústico en la que además del cumplimiento de ciertos requisitos no se puedan adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad por haber prescrito la infracción, lo que exigía también que no existiera ningún tipo de procedimiento abierto, por lo que no concurrirían las circunstancias del precepto en el caso comentado.

La finalidad de la norma no es otra que incorporar a la ordenación aquellas construcciones frente a las que la administración no puede adoptar ningún tipo de medidas para adecuarlas a la legalidad.

**14. Hola, ¿ya ha entrado en vigor la ley? Y, por otro lado, además de la posibilidad de legalizar casas rústicas, qué otros aspectos significativos señala esta ley del suelo y que nos puedan afectar en nuestro día a día como ciudadanos? Saludos**

» La ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación. La publicación tuvo lugar en el BOIB número 43 de 29 de marzo del presente año.

Esta normativa regula, entre otros aspectos, la elaboración y contenido del planeamiento general y de desarrollo, las licencias de obra, la disciplina urbanística con relación de infracciones y sus respectivas sanciones, expropiaciones por razones urbanísticas, la gestión del planeamiento, la ruina, desarrolla las clases de suelo ...

**15. Que pasa con una vivienda rustica ilegal de mas de ocho años con un expediente abierto? En que situacion se encuentra en este caso?**

» Este supuesto merecería un análisis detallado y con conocimiento riguroso de fechas y estado de tramitación. En principio, si existe un expediente de disciplina urbanística no sería posible acogerse al trámite de la legalización. La Administración dentro de este expediente estaría adoptando unas medidas frente a la infracción lo que demostraría que ésta no habría prescrito. La finalidad de la norma es legalizar aquellas construcciones frente a las que no se pueden adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad (demolición).

Cuestión distinta es si el procedimiento está paralizado o ha caducado y no resulta posible su reapertura por prescripción, en cuyo caso, parece posible acogerse al procedimiento extraordinario.

Sería preciso un mejor conocimiento de los hechos para un pronunciamiento más profundo.

**16. ¿Qué ocurre si no legalizo mi casa en el periodo que dice la ley?**

» El proceso es extraordinario y único por lo que, salvo que se modifique o prorroguen sus condiciones, transcurrido el plazo establecido de tres años desde que se apruebe por el respectivo Consell Insular no procederán nuevas legalizaciones.

En tal sentido, aquellas construcciones que no se hubieran acogido al procedimiento

se mantendrán en las mismas condiciones que hasta la fecha, es decir, estaríamos ante edificaciones fuera de ordenación, por tanto, ilegales y no incorporadas al planeamiento.

El proceso extraordinario al que continuamente nos referimos se aplica a las construcciones que no se ajustarían a la ley, pues si éstas se ajustan se puede acudir a la legalización por el procedimiento ordinario en cualquier momento.

**17. Me han ofrecido a buen precio una finca con casa que está fuera de ordenación. La puedo comprar. No entiendo bien lo que significa?**

» Es una cuestión muy particular la decisión de adquirir un inmueble y mucho más si la casa está fuera de ordenación. Por lo que respecta al concepto de fuera de ordenación, se trata, en el caso que nos ocupa, de una construcción ilegal por carecer de licencia, que no sería indemnizable en caso de expropiación y sobre la que no pueden concederse licencias de reformas o ampliaciones, dotarse de suministro, cédula de habitabilidad, pues para la administración no existe. Cuestión distinta es que en múltiples supuesto nos encontramos con este tipo de construcciones que sí reciben los suministros, pero esta es otra cuestión.

**18. ¿La ley fomenta la construcción y el consumo del territorio?**

» No es el cometido de la ley determinar el consumo de territorio, sino marcar pautas generales y procedimientos. Es la normativa de ordenación territorial (directrices, Planes Territoriales...) y los planeamientos municipales los que determinarán los crecimientos y consumos de territorio.

**19. Buenas tardes Sr. Reus. Tengo una parcela con una casita en el termino de Santa Maria, esta casita data de 1950. La casita tiene un porche de unos 16 m2, mucho mas reciente y considerado ilegal por el ayuntamiento. La cuestión es que ahora quiero reparar el tejado de la casita y el ayuntamiento me dice que no me da licencia si no tiro el porche ¿Es eso posible? ¿Que puedo hacer?. Muchas Gracias.**

» Ante construcciones del año 50 por ser anteriores a la ley del suelo estatal de 1956 no se exige prueba de legalidad, por lo que justificando la antigüedad el Ayuntamiento debería tener por legal la construcción. Respecto del porche, en primer lugar podría analizarse la viabilidad de legalización, pero aún en el supuesto de que no fuera posible el artículo 68 de la nueva ley contempla el supuesto de edificaciones legalmente implantadas en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin contar con licencia o con licencia anulada. En este caso, se podrán autorizar obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y reformas siempre que no afecten a la parte de la edificación realizada ilegalmente.

Por lo que la licencia de reparación del tejado debería a priori concederse.

**20. Era necesaria esta ley y es suficiente**

» Lo que es y era necesario es reducir la dispersión normativa existente, clarificar la normativa, hacerla más sencilla y comprensiva y esperemos que estable. A partir de ahí, esta nueva ley es un paso en esta dirección, pero podría haber sido más ambiciosa.

**21. Por qué la ley establece sanciones a infracciones que son delito ? No bastaría con el código penal?**

» Un mismo hecho no puede ser sancionado en dos ocasiones (non bis in ídem) por lo que si existe condena penal por cualquier infracción que también vulnere la normativa del suelo, no podrá sancionarse en la vía administrativa. Existen infracciones que no constituyen delito y que se regirán exclusivamente por la normativa administrativa.

De igual forma, no hay que olvidar que los plazos de prescripción de los delitos relacionados con el urbanismo (código penal) y los plazos prescriptivos de la norma administrativa no son iguales, siendo más largos los establecidos en la normativa administrativa, por lo que nos podemos encontrar que una infracción no puede dar lugar a condena penal por prescripción, pero sí permite abrir la vía administrativa para sancionar económicamente al infractor.

**22. Vamos con la disposición transitoria décima y en edificaciones en terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991 ( espacios naturales y áreas de especial protección ) se entenderá prescrita la infracción si se acredita su existencia con anterioridad al 10 marzo 1991. ¿ En qué situación urbanística quedan todas aquellas edificaciones construidas con posterioridad a esta fecha ? ¿ Existe alguna manera de legalizarlas ?**

» La disposición transitoria décima sobre la incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico solo ampara infracciones prescritas. Son imprescriptibles las infracciones, entre otros, en espacios naturales y áreas de

especial protección, tal y como regulaba la ley de Disciplina Urbanística de las Baleares. Es por ello que solamente se entenderán prescritas estas infracciones si la finalización de la obra fuera anterior al 10 de marzo de 1991.

Las infracciones en este tipo de suelo que fueran posteriores NO habría prescrito y permitirían a la Administración adoptar las correspondientes medidas de restablecimiento de la legalidad.

Estas construcciones serían ilegales y siempre podría la administración adoptar estas medidas.

No pueden acogerse al procedimiento extraordinario de la disposición transitoria y su legalización únicamente sería posible si cumplen con la normativa de aplicación en el momento en que se solicita su legalización.

Particularmente, no comparto la imprescriptibilidad de este tipo de infracciones, aunque su gravedad podría conllevar la fijación de plazos superiores a los ordinarios. Sin embargo, con la actual normativa no prescribiría la infracción y podría la administración iniciar el proceso de restablecimiento de la legalidad.

### **23. Qué ocurre con la prescripción de las infracciones en ANEI y si cabe legalización?**

» Creo que ha quedado contestada en la anterior pregunta. Las infracciones en ANEI actualmente no prescriben, salvo que se hubiera finalizado la construcción en marzo de 1991.

**Aprovecho la despedida para agradecer el interés suscitado especialmente respecto al proceso extraordinario de incorporación a la ordenación de construcciones preexistentes en suelo rústico no exento de polémica, y con la esperanza de haber podido resolver las dudas planteadas. Asimismo aprovecho para hacer un llamamiento a los dirigentes políticos en el sentido de que nuestra comunidad demanda normativas claras, accesibles, estables y a ser posible consensuadas, no solo por el bien de los administrados y de los agentes económicos, sino también de los propios funcionarios públicos y de la Administración en general. Se precisan procesos sencillos, ágiles, evitando el peregrinaje entre administraciones o departamentos. Muchas gracias.**

www.diariodemallorca.es es un producto de **Editorial Prensa Ibérica**  
Queda terminantemente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos ofrecidos a través de este medio, salvo autorización expresa de www.diariodemallorca.es. Así mismo, queda prohibida toda reproducción a los efectos del artículo 32.1, párrafo segundo, Ley 23/2006 de la Propiedad intelectual.



#### **Publicaciones del grupo Editorial Prensa Ibérica**

Diari de Girona | Diario de Ibiza | Diario de Mallorca | Empordà | Faro de Vigo | Información | La Opinión A Coruña | La Opinión de Granada | La Opinión de Málaga | La Opinión de Murcia | La Opinión de Tenerife | La Opinión de Zamora | La Provincia | La Nueva España | Levante-EMV | El Boletín | Mallorca Zeitung | Regió 7 | Superdeporte | The Adelaide Review | 97.7 La Radio | Blog Mis-Recetas | Euroresidentes | Lotería de Navidad