



Legalización de una vivienda



¿A quién debemos acudir para legalizar una casa?

Es fácil pensar que ante un hecho ilegal deberíamos buscar un abogado. Pero cuando el hecho ilegal es una construcción o una vivienda, el profesional que puede ayudarnos es **el arquitecto**. De hecho, cuando pensamos en legalizar una vivienda es porque no consta legalmente que se haya construido y necesitamos que el ayuntamiento acepte su legalidad. El expediente de legalización sólo consta de documentos técnicos que son competencia de un arquitecto, y los trámites “legales” a que se somete el expediente no requieren los servicios de un abogado.

Necesita un arquitecto para legalizar su casa

El arquitecto no es quien legaliza la casa, sino quien proporciona la documentación técnica al propietario para que éste solicite al Ayuntamiento, a través de un expediente de legalización, que acredite la existencia legal de la edificación y su adecuación a la normativa municipal.

Para ello, el arquitecto debe redactar una serie de documentos en los que se responsabiliza de que la vivienda cumpla las condiciones de habitabilidad y seguridad que la legislación exige, y que además se ajuste a la normativa municipal.

El arquitecto le ayudará no sólo en la redacción y tramitación del expediente de legalización, sino que previamente le asesorará sobre el estado de su vivienda y las posibilidades que legalmente tiene antes de iniciar cualquier proceso.



¿Por qué debo legalizar mi vivienda?

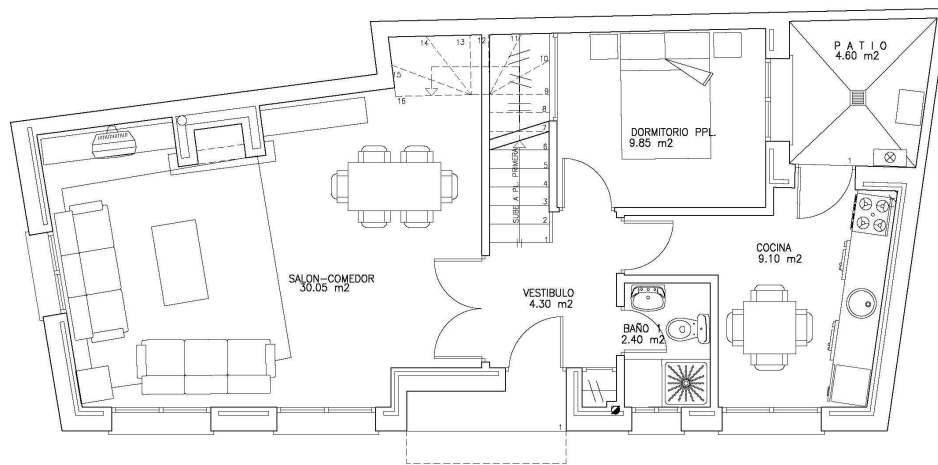
- Si por cualquier motivo necesitara vender su vivienda o pedir una hipoteca sobre la casa y no estuviese legalizada, deberá hacerlo previamente.
- Si el Ayuntamiento le exige regularizar la situación de su vivienda, resulta imprescindible legalizarla para evitar su posible demolición.
- Si desea dejar su casa en herencia, es muy recomendable legalizarla para dejar todos sus papeles en orden.

Pasos para legalizar una casa:

1. El propietario contrata a un arquitecto para que le asesore e inicie los trámites si la vivienda es legalizable
2. El arquitecto consulta con el arquitecto municipal correspondiente la documentación a presentar, levanta los planos de la casa y realiza el expediente de legalización (proyecto técnico)
3. El arquitecto acompaña al propietario para que solicite la licencia de legalización presentando el expediente elaborado por el arquitecto
4. Cuando se concede la licencia, el propietario paga las tasas e impuestos como si solicitara licencia de una obra nueva. Estas tasas se calculan de acuerdo al presupuesto incluido en su expediente de legalización (normalmente el 4% sobre el valor que tendría en el momento actual la construcción de la casa)
5. El ayuntamiento comprueba que la documentación entregada se ajusta a la edificación existente y otorga licencia de primera ocupación
6. Con la licencia en mano, el propietario acude a una notaría para registrar la propiedad.



ALZADO PRINCIPAL



PLANTA BAJA

Derechos y deberes que conlleva la legalización

Desde el punto de vista urbanístico, cuando la administración municipal legaliza una edificación, otorga un reconocimiento oficial que a su vez conlleva unas cargas:

- Por una parte, se reconoce la existencia de una edificación que hasta entonces era ilegal. Se reconoce además que pese a que se tratara de una obra efectuada sin ningún permiso o licencia, si ésta se hubiera solicitado en su día la corporación municipal habría otorgado el correspondiente permiso, suponiendo que se le hubiera entregado en regla toda la documentación necesaria.
- Se otorgan todos los derechos inherentes a la condición de legal de la construcción, de manera que pueda contar con todos los servicios urbanísticos (luz, agua, evacuación de residuos, basuras, accesibilidad...)
- El propietario está obligado a ingresar todos los impuestos municipales a los que está sometida esa determinada construcción.