

**“SALVO EL DERECHO DE PROPIEDAD...”. ¿SE CUMPLE
EXACTAMENTE ESA CLÁUSULA EN LAS ILLES BALEARS, EN
PARTICULAR EN EL SUPUESTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS
EN EL SUELO RÚSTICO?**

Ángel Custodio NAVARRO SÁNCHEZ

*Secretario de Administración Local habilitado nacional, categoría superior.
Vocal del Consejo Asesor de Derecho Civil de las Illes Balears y del Patrimonio
Inmaterial de las Illes Balears.*

*Profesor asociado de Derecho Civil (2002-2009) y de Derecho Administrativo
(2009-2022) de la Universitat de les Illes Balears.*

*Trabajo de evaluación presentado para la obtención del Diploma de especialización
en disciplina urbanística (CEMCI).*

SUMARIO :

- 1.- Introducción.
 - 1.1.- La cláusula con carácter general.
 - 1.2.- Las singularidades de la legislación balear.
- 2.- La cláusula del “*salvo el derecho de propiedad*”, en las Illes Balears: ¿*modulada* en el suelo rústico?
 - 2.1.- Las reglas generales de la legislación balear de suelo rústico.
 - 2.2.- Las reglas singulares o específicas vigentes en el suelo rústico de las Pitiüses, inclusive la visión según el Derecho Civil de Eivissa y Formentera.
- 3.- Descripción práctica del conjunto normativo en las Illes Balears: *iter* de la institución de la vinculación registral.
 - 3.1.- ¿Cómo juega la vinculación registral en el procedimiento administrativo de autorización de actividad?
 - 3.2.- Documentación y autorizaciones previas a la municipal necesarias para efectuar la vinculación registral.

- 3.3.- La entrada en juego de otro invitado: *el Catastro Inmobiliario*.
- 3.4.- La interrelación entre la LSR (y normativa balear complementaria) y el Reglamento aprobado por el Real Decreto 1093/1997.
- 4.- Conclusiones y valoración crítica, tratando de dar sentido a materia tan dispareja: *un ejemplo de práctica administrativa para hacer que aflore y emerja en el procedimiento del art. 15 de la LSR quiénes sean los promotores de las obras y quiénes los titulares dominicales, cuando unos y otros no coinciden, y que todo sea concorde*.
- 5.- Bibliografía.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. La cláusula con carácter general.

Es un *lugar común* lo establecido en el art.12.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el **Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales** (RSCL) del tenor literal siguiente:

Artículo 12.

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Dicha cuestión del *salvo el derecho de propiedad* se debe complementar por lo establecido en el art. 10 de ese mismo RSCL, del tenor siguiente:

Artículo 10.

Los actos de las Corporaciones locales por los que se intervenga la acción de los administrados producirán efectos entre la Corporación y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

Estas cláusulas han sido estudiadas por la doctrina en diversos trabajos, de entre los que destacamos los siguientes: **J. G. Gómez Melero**, *El alcance del control de la legalidad de las licencias urbanísticas. Un ejemplo: la cláusula salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero* (2007)¹; **A. I. Paz Rodríguez**, *Derechos de propiedad y licencia urbanística* (2012)² y a propósito de una acotación de la cláusula (en concreto, de la segunda parte), por **F. López Menudo**, *La vieja cláusula “sin perjuicio de tercero”*, y *la Administración del porvenir* (año 2013)³.

La idea general (más que general), auténtica *clave de bóveda* del sistema, es la de que la colisión entre el derecho de propiedad y la licencia urbanística pasa por la aplicación del citado art. 12 RSCL.

De tal modo que se ha venido interpretando que está vetado (ya veremos si eso ocurre *propriamente* en las Balears) en los procedimientos administrativos sobre licencias urbanísticas que la resolución administrativa de otorgamiento o denegación se fundamente en cuestiones de propiedad civil, excluyendo el supuesto de que se encuentren afectados bienes de dominio público.

Como representativa de tal doctrina, y por la especial claridad con que la expone, se cita, en palabras de **A. I. Paz Rodríguez**, el extracto de la Sentencia del TSJ de Galicia, de fecha 26 de octubre de 2005, como resumen de un estado de opinión:

Conviene precisar que la licencia, en cuanto acto administrativo, se encuentra condicionado en su otorgamiento por las prescripciones de la legislación urbanística y de los Planes, Normas y Ordenanzas, sin que con ocasión de su otorgamiento quepa valorar y considerar derechos de

¹ Gómez Melero, J. G. (2007). “El alcance del control de la legalidad de las licencias urbanísticas. Un ejemplo: la cláusula salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero”. En: *Revista de Derecho Urbanístico (RDU)*, núm. 235, Madrid, julio (2007), p. 119-146.

² Paz Rodríguez, A. I. “Derechos de propiedad y licencia urbanística”. En: *Noticias Jurídicas*, 2 de octubre de 2012. Localizable: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4796-derechos-de-propiedad-y-licencia-urbanistica/>

³ López Menudo, F. (2013). “La vieja cláusula ‘sin perjuicio de tercero’, y la Administración del porvenir”. En: *Revista de Administración Pública (RAP)*, núm. 191, Madrid, mayo-agosto (2013), p. 463-480.

naturaleza civil, con la excepción, cuando una defensa administrativa sea posible, de los pertenecientes al órgano competente para su concesión.

Los órganos municipales deben abstenerse de entrar a valorar con motivo de las solicitudes de licencia cuestiones de propiedad, por estar éstas reservadas a la Jurisdicción ordinaria. El Ayuntamiento tiene que examinar y ponderar, en cierta medida, la titularidad de la propiedad del solicitante siempre y cuando no exceda los límites de la apariencia jurídica, no entrando en un examen a fondo con objeto de no cometer una injerencia en cuestiones de propiedad cuyo juicio corresponde a los Jueces y Tribunales.

La traducción legal de esta afirmación no es otra que la operatividad de la cláusula "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero» que aparece recogida en el art. 12.1 RSCL, cuya aplicación no debe entenderse forzada en virtud de la remisión que el artículo 195.2 LOUPMR hace a la legislación de régimen local en cuanto al procedimiento de otorgamiento de licencias.

(...) Que las licencias se concedan "dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero» significa que el otorgamiento de una licencia urbanística no supone reconocer que el solicitante es propietario del suelo o de la edificación correspondiente.

Esta jurisprudencia se ha ido manteniendo, sin cambios, por el TS, como por los TSJ de las Comunidades Autónomas, y son innumerables las Sentencias que se asientan en la doctrina anteriormente referenciada, que se ha elevado ya a la categoría de *aforismo jurídico*.

Los efectos de dicha regla, auténtico *lugar común*, se pueden agrupar, de manera resumida, en dos: por un lado, en la carencia de efectos que el otorgamiento de licencia tiene en relación a derechos de propiedad, y por otro, la prohibición de que

una licencia se otorgue o deniegue por motivos relativos a los derechos de propiedad de particulares y sus excepciones.

Entonces, si lo anterior es un verdadero *axioma*, ¿cómo así que nos atrevamos a redactar este trabajo a propósito de preguntarnos de si se cumple exactamente esa regla del *salvo el derecho de propiedad* en las licencias urbanísticas en las Illes Balears, en particular en el supuesto del suelo rústico? ¿Estamos ante un despropósito jurídico si encaramos esta otra perspectiva?

¿Qué ocurre en las Illes Balears? ¿Qué normativa existe a este respecto? ¿Pone en duda ese principio del venerable RSCL, la normativa balear vigente? ¿Se trata de principios o ideas contrapuestos? ¿Es posible lo anterior? ¿Se puede llegar a una lectura alternativa, reconstructiva y teleológico-finalista que permita explicar este galimatías?

1.2. Las singularidades de la legislación balear.

De una manera concisa explicaremos el estado de hecho y de derecho aplicable en el archipiélago balear.

El **Decreto 2/1996, de 16 enero**, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (CAIB), **de regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial**, (reglamento autonómico cuyo alcance se refiere tanto al suelo urbano como al suelo rústico) pretende evitar que los proyectos de obras autorizados como licencia municipal no superen las capacidades de población para los usos residencial y turístico previstos en el planeamiento municipal; como estricta medida de contención del crecimiento desaforado poblacional que ya entonces experimentaba el archipiélago.

El objeto de este Decreto –art. 1.1- es literalmente el de *prescribir y regular la incorporación de los índices de intensidad de los usos residencial y turístico a la normativa de los instrumentos de planeamiento municipal*.

Los índices de intensidad del uso –art. 1.2- servirán de base para el cálculo de las capacidades de población resultantes de las determinaciones del planteamiento y, aplicados en cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, garantizará que en la ejecución efectiva de los planes no se superarán dichas capacidades de población.

El juego de la institución lo tenemos el art. 2, del tenor literal siguiente:

1. El índice de intensidad del uso residencial determinará, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

2. El índice de intensidad del uso turístico determinará, para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

La superficie establecida se entenderá como mínima a efectos de cálculo de las capacidades de población posibles pudiendo por tanto ser ampliada, a efectos de autorizaciones de instalaciones turísticas, por la legislación específica que resulte vigente en el momento de dicha autorización.

Y, sobre todo, nos interesa el **art. 6**, de cuya redacción se deriva una *obviedad* a propósito de **poner en relación, en las Illes Balears, la cuestión del derecho de propiedad con las licencias urbanísticas para usos residenciales o turísticos: solo el titular inscrito en el Registro de la Propiedad como propietario de la parcela** [o, cabe entender, el titular de los otros derechos reales que estrictamente lo permitan] y en que se hayan licenciado obras, es quien va a poder hacer constar en dicho Registro inmobiliario, como condición de la licencia urbanística, el índice de intensidad de uso correspondiente, así como la indivisibilidad de la parcela, en su caso. La redacción del precepto es la siguiente:

1. *El índice de intensidad de uso residencial o turístico aplicado a la superficie de parcela de que se trate, determinará el número máximo de viviendas o plazas hoteleras que puedan construirse en la misma.*

2. *Dicho parámetro se incluirá en el acto de concesión de licencia municipal de obras como condición limitativa de la misma que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, junto con la condición de indivisibilidad de la parcela en su caso.*

Y, por lo que se refiere estrictamente al suelo rústico, el legislador balear, además de lo anterior, para evitar la especulación (y porque constituye el mayor activo del territorio: el paisaje y su estructura misma, y enervar la urbanización difusa, pero cierta, de aquel) en un espacio de por sí finito, insular, limitadísimo, a propósito de la realización de viviendas en dicha clase de suelo –cuando se permite-, tiene establecidas asimismo una serie de prevenciones, cautelas y requisitos *ad hoc*. Esto se aprecia incluso a propósito de la transmisibilidad de las licencias urbanísticas en suelo rústico –que sin ser propiamente un *intuitu personae*, de las del art. 13.2 y 3 del RSCL, en algún aspecto se le acerca o semeja, porque se trata de un uso del todo *condicionado*, no un uso permitido o natural como tal, según la estricta normativa vigente-.

Y, sobre todo, y aquí entra en juego lo que describiremos, están sujetos los usos urbanísticos en el suelo rústico, a su vez, a cumplir lo establecido en los arts. 15 y concordantes de la **Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears (LSR)**, en virtud de los cuales existe la obligación inexcusable, siguiendo el modelo de la primigenia legislación valenciana en suelo no urbanizable (de 1992)⁴, de que en

⁴ Así lo previó la Ley valenciana 4/1992 de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable. En concreto, los arts. 10 y 16.

Art. 10. Viviendas familiares.

La vivienda familiar aislada cumplirá estos requisitos:

1. *Respetar la superficie y forma de la parcela mínima para una vivienda y de su ocupación constructiva máxima que regulará el planeamiento, si autoriza este uso, impidiendo las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos urbanos y limitando las obras sin vínculos con la actividad agraria. (...). En todo caso, la parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.*

el Registro de la Propiedad conste la indivisibilidad de la parcela vinculada al uso de vivienda unifamiliar aislada (arts. 25 y 36) o de actuación declarada de interés general (arts. 26 y 37), y eso, evidentemente, no obsta a quién sea el propietario (con *modulaciones*, en el caso de los intereses generales, no obstante). Esta materia ha sido estudiada, con excelencia, maestría y extensión, por la mejor doctrina balear, representada por **J. Munar Fullana** en su tesis doctoral, trabajo publicado en 2005 como *Règim jurídic urbanístic del sòl rústic de les Illes Balears*, precisamente con un apartado dedicado a la materia aquí tratada: *La vinculació de l'activitat a la parcel·la en què s'efectui*⁵; texto que incluye incluso el parecer de órgano tan significado como la entonces Dirección General de Registros y del Notariado, dependiente del Ministerio de Justicia, que en fecha 9 de octubre de 2003, se expresó sobre todas estas cuestiones, precisamente a petición del Consell Insular de Mallorca, en informe fundamentado en el propio asesoramiento jurídico del **Sr. Munar Fullana**, y globalmente se corroboró por dicha Dirección General, en Dictamen *ad hoc*, aquellas exigencias. Y así lo seguiremos aquí (lo señalado por la DGRN y por la doctrina científica), si bien, aportando otros puntos de vista nuevos, por los años transcurridos, por innovaciones en el propio Derecho a nivel autonómico en el plano interno, en las islas Pitiüses –esto es, Eivissa y Formentera, según su idiosincrasia propia, incluida la jurídica, frente a Mallorca y Menorca- y, sobre todo, y por extenso, por el juego insospechado de la institución misma aquí tratada.

Característico de cuanto describimos es que **se da el matiz taxativo** (sobre lo que reclamamos la mayor atención del lector) **de que**, en cualquier caso, **solamente**

...

Art. 16. Condiciones generales de los usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario.

...

5. Los compromisos asumidos por el solicitante del uso o aprovechamiento a lo largo del procedimiento para su definición y atribución, los impuestos por el planeamiento urbanístico o su declaración de interés comunitario y en todo caso los de vinculación de los correspondientes terrenos a las construcciones e instalaciones a realizar, pago del canon y cesación en el uso o aprovechamiento de demolición de las construcciones o desmantelamiento de las instalaciones con reposición de la cosas a su estado inicial, **deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. en los términos dispuestos por la disposición adicional décima, apartado primero 8, de la Ley 8/1990, de 25 de julio.**

⁵ Munar Fullana, J. (2005). *Règim jurídic urbanístic del sòl rústic de les Illes Balears*. 2 vol. Institut d'Estudis Autonòmics. Col·lecció, L'Esperit de les lleis (4). Lleonard Muntaner, editor. (4). IEA, Vicepresidència i Conselleria de Relacions Institucionals. Govern de les Illes Balears, 2005, Palma. Volumen I, 375 p. Volumen II, 416 p. La cita, en el vol. II, en concreto, en p. 190-204.

el propietario –o, si existe distinción entre la nuda propiedad y el titular del derecho real de usufructo, aquel; el titular del dominio útil, frente al titular del dominio directo, en el supuesto del dominio dividido, como acontece en la isla de Mallorca, con los restos que aún pervivan de *alous* o alodios (relacionado con el censo enfiteútico, sin serlo propiamente) u otros supuestos posibles de propiedad desmembrada, temporal o equiparada, como la derivada de las sustituciones fideicomisarias- **puede hacer constar dicha vinculación en el Registro de la Propiedad, incluidos supuestos de derechos reales de superficie** (derecho *per se* constitutivo, e inexistente si no aparece inscrito en el Registro, conforme a la legislación pública y privada aplicable), **debiendo la Administración conocer ahí quién –o quiénes- son los titulares de los derechos reales inscritos y que permitan efectuar la vinculación**, con lo que se *neutraliza* de alguna manera la idea general del citado RSCL de que *las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero* (art. 12.1, ya transcrito) y art. 181 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears (que también lo reproduce), **porque en el suelo rústico en las Balears sí que la Administración exige conocer** –a nivel municipal e insular, con las particularidades de Formentera, por su régimen jurídico especial como Consell Insular unimunicipal⁶- **quién es el titular, y, ante todo, solo él, es quien puede hacer esa vinculación registral.**

Una idea de que parte de lo anterior (o relacionado), no es desconocido, o ignoto, por completo, a la legislación estatal, desde otros enfoques, la tenemos en el art. 9.2.a) de la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación** (LOE) al referir las obligaciones del promotor, complementado por el Real Decreto

⁶ Sobre esta materia, diversos trabajos nuestros:

- Navarro Sánchez, Á. C. "Formentera, territorio y poder público singular y único en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y en el conjunto de España". En: *Revista Jurídica de les Illes Balears*, núm. 13 (2015), p. 37 - 132.
- Navarro Sánchez, Á. C. "Formentera, o l'assoliment del màxim status possible com a territori i poder públic a les Balears i a l'Estat espanyol." En: *XI Congrés de la Coordinadora de Centres d'Estudis de Parla Catalana (CCEPC). La construcció del territori: geografia, identitat i usos polítics*. Publicacions de la Coordinadora de Centres d'Estudis de Parla Catalana, 10. Edició: CCEPC, Institut Ramon Muntaner, Centre d'Estudis Comarcals de Banyoles. Cossetània edicions. Valls (Catalunya), 2019; p. 157-172.

314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La redacción del art. 9 de dicha LOE, es la siguiente:

Artículo 9. El promotor.

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.

b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Como sabemos, la legislación balear aplicable en suelo rústico exige cumplir el deber de vinculación registral a todo uso edificatorio para que las licencias urbanísticas se otorguen finalmente, y eso únicamente puede hacerlo el titular del

derecho inscrito, con independencia de quién sea el que construya –o promotor, como hemos visto- (otra derivada, sobre la que volveremos al final).

Pero aún hay más obligaciones y la cosa no acaba aquí, porque **existen además de esa exigencia general de vinculación registral, ejemplos en que no es posible incluso la transmisión *inter vivos*, hasta que hayan transcurrido 15 años en la isla de Eivissa a propósito de los suelos rústicos protegidos, y hasta un total de 25 años (en determinados supuestos, 10 más de los 15 iniciales o generales), en la isla de Formentera, igualmente a propósito de los suelos rústicos protegidos**, en que se hayan construido, tras las correspondientes licencias urbanísticas (muy cualificadas), viviendas provenientes de parcelas obtenidas fruto de pactos sucesorios, de entregas de legítimas o de otros actos hereditarios equivalentes, conforme al Derecho Civil propio de Eivissa y Formentera, ejemplo de suma singularidad según la **Ley 1/1991 de 30 de enero, de Espacios Naturales y de régimen urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears (LEN)**, en cuyo **artículo 14 bis** así se contempla, y que el Plan Territorial Insular (PTI) de Eivissa y Formentera de 2005 y ahora el Plan Territorial Insular de Eivissa –de 2005 y modificado en 2018/19- y el de Formentera –de 2010- respectivamente recogen y desarrollan. Sin ser un supuesto de troncalidad, al modo de la propiedad en el Territorio Histórico de Bizkaia (en la Bizkaia foral), en el territorio rústico aforado vizcaíno, la cuestión en las Pitiüses tiene tantas particularidades que no es posible no dejarla de citar, por cuanto *neutraliza* y enerva una respuesta sencilla o fácil, a propósito de la configuración interna de lo descrito y de la propia transmisibilidad de las licencias.

En efecto, *para que se otorgue una licencia urbanística relativa a la construcción de obras en suelo rústico es preciso que se haga constar en el Registro de la Propiedad, con anterioridad, que la total superficie de la parcela, como indivisible, se vincula al uso de vivienda, y eso mismo solo lo puede instar, para que así conste, el titular inscrito en el Registro* (de modo que, si bien las licencias las puede solicitar un tercero, para que se acaben otorgando, la Administración obliga a

que el titular registral vincule la total superficie de la parcela a dicho uso y eso únicamente lo puede hacer el titular registral, con lo que se produce una “*acotación*” o “*modulación*” de la cláusula general del 12.1 del RSCL). Con el añadido inconcuso de que, *en determinadas calificaciones urbanísticas de suelo rústico protegido, los usos autorizados y construidos de vivienda, y cuya vinculación e indivisibilidad es preceptiva en el Registro de la Propiedad, y así constará, además no se podrán transmitir ‘inter vivos’ hasta que no hayan pasado 15 (e incluso 25) años.*

2. LA CLÁUSULA DEL “*SALVO EL DERECHO DE PROPIEDAD*”, EN LAS ILLES BALEARS: ¿*MODULADA EN EL SUELO RÚSTICO*?

2.1. Las reglas generales de la legislación balear de suelo rústico.

¿Qué dice, *in concreto*, la normativa balear?

La LSR, con el objeto de *regular y proteger el suelo rústico* isleño (art. 1) persigue desde 1997, entre otras finalidades, la de *establece(r) su régimen jurídico, definiendo las limitaciones legales que delimitan el contenido del derecho de propiedad*, de modo que estamos ante el estatuto jurídico de la propiedad en suelo rústico en las Balears, más allá del art. 348 del Código Civil.

El Título II de dicha LSR sobre *Limitaciones al derecho de propiedad* –arts. 10 a 13- regulaba el marco general del *Contenido del derecho de propiedad*, las *Facultades y deberes en el suelo rústico común*, las *Facultades en el suelo rústico protegido* y las *Segregaciones*, pero estos artículos han sido derogados por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), por considerar que parte de ese *estatuto* se contiene en la propia LUIB.

De todas maneras, y pese a esa derogación parcial, el Título III de la LSR sobre *Actividades* se mantiene en vigor, y ahí nos interesan el art. 14 sobre *Regulación general* y, sobre todo, el art. 15, importantísimo, sobre *Vinculación a las parcelas*, en

un sentido similar al conocido del art. 6.2 del Decreto 2/1996, sobre capacidades de población. El tenor literal es el siguiente (en el que incorporamos un desarrollo, para mayor y mejor inteligencia de la cuestión):

Artículo 15. Vinculación a las parcelas

1. La autorización de una actividad de las contempladas en el punto 1.b) del artículo 11 de la presente Ley [desarrollar las actividades que se autoricen en virtud de lo dispuesto en la Ley] conllevará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en que se efectúe, que no podrá ser objeto de ningún acto de los previstos en el artículo 13 [sobre Segregaciones] de esta Ley mientras subsista la actividad. Esto no será de aplicación en los casos en que, por exceder la parcela vinculada la superficie mínima exigida, se acredite, mediante la tramitación del oportuno expediente, que la actividad continuará cumpliendo los requisitos de parcela mínima exigidos para su autorización.

2. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación, deberán aportarse previamente a la autorización, y posteriormente se dará traslado de la citada vinculación al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

3. Lo determinado en los dos puntos anteriores no será de aplicación en los supuestos establecidos por el artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears [LEN], en la redacción realizada mediante la Ley 7/1992, de 23 de diciembre, en los que se sustituirá, en los mismos términos, por el asiento registral que resulte pertinente.

Este art. 15 de la LSR se complementa por lo establecido en el apartado 1 de la disposición transitoria 2ª de dicha misma LSR, sobre *Edificios y actividades existentes*, y que contiene, más que una regla transitoria, un régimen transitorio, de manera adicional y completa, para todo lo existente. Su tenor literal es el siguiente:

Disposición transitoria segunda. Edificios y actividades existentes.

1. Los edificios y actividades existentes en suelo rústico se considerarán vinculados a la parcela definida en el expediente de autorización, en caso de que exista, o, en su defecto, a la parcela que se señale en el catastro⁷, por lo que, previa concesión de cualquier tipo de licencias para nuevas edificaciones en la parcela de que se trate, se exigirá la constancia en el Registro de la Propiedad de tal vinculación en los términos que se establecen en el artículo 15 de esta Ley.

A lo anterior se sumaba lo establecido en el Título V de la LSR, sobre *Procedimientos para la autorización*, con el art. 31, sobre *Licencias*; el art. 32, sobre *Solicitud y documentación anexa* y el art. 33, sobre *Licencias de segregación*. Pero todos estos artículos han sido derogados por la citada LUIB. Por el interés de la cuestión transcribimos qué decía el art. 32, que era del tenor siguiente:

Artículo 32. Solicitud y documentación anexa.

1. Toda solicitud de actividades en suelo rústico deberá reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. A la solicitud deberá acompañarse documentación en la que se detalle la titularidad, el emplazamiento y las características fundamentales de la

⁷ Adviértase la relevancia de que la LSR se remite explícitamente al Catastro. Sobre esto mismo, volveremos más adelante.

actividad pretendida. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la documentación se completará con el material adicional que reglamentariamente se establezca, a fin de facilitar su comprensión.

Hoy, pese a haber sido derogado este art. 32.2 de la LSR por la LUIB, se llega a un efecto general similar o equivalente, por la aplicabilidad y virtualidad derivada de la propia dicción del art. 15 y de la disposición transitoria 2ª, apartado 1, ya citados y transcritos, de la LSR; de la LEN y de los propios Planes Territoriales Insulares de Eivissa, de Formentera, de Mallorca y de Menorca⁸.

Esta exigencia de vinculación es similar a la actualmente vigente en el territorio valenciano, según prescribe el **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje** (que sustituye a la anterior Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana)⁹.

⁸ Los usos de nueva vivienda unifamiliar aislada se prevén, con limitaciones en Eivissa y en Formentera; con más limitaciones, en Mallorca, y están prohibidos en Menorca (desde 2003, donde el uso o, el cambio de uso, solo se faculta para las edificaciones existentes en el año 2000). Sí que rigen, para todo el archipiélago, esas reglas de vinculación ex LSR en los intereses generales.

⁹ La regulación es, según dicho Texto Refundido de 2021, la siguiente:

Artículo 214. *Actuaciones promovidas por particulares.*

...

3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.

...

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Artículo 223. *Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.*

...

8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el registro de la propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con las demás condiciones establecidas en aquella. Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los

¿Qué dice la legislación urbanística en las Balears en el nivel reglamentario? Conforme al texto de la reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears derivado de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, la potestad reglamentaria externa en materia urbanística corresponde a cada uno de los cuatro Consells Insulares existentes –art. 72.1- por ser el urbanismo, con la habitabilidad, una competencia propia de los Consells Insulares –art. 70.1-, como también lo es la ordenación del territorio –art. 70.13-, como uno mismo ha tratado por extenso¹⁰. Hasta el día solo se ha aprobado y está en vigor un Reglamento general, en concreto por el Consell Insular de Mallorca, para dicha isla de Mallorca, en desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo –LOUS-, con fecha de 15 de abril de 2015, y que fue objeto de modificación, ya según la LUIB, y de adaptación a esta, de fecha 8 de noviembre de 2018: su denominación oficial ***Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca*** (y lo identificaremos como RLOUS). Nada parecido existe en el resto del archipiélago, en donde se ha de estar a la normativa reglamentaria autonómica –si existe- y, sobre todo, a la normativa reglamentaria estatal (por ejemplo, a la dictada en el verano de 1978, cuando se aprobaron el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Reglamento de Gestión Urbanística), hasta la entrada en vigor del Estatuto de Autonomía balear, en virtud de la Ley Orgánica 2/1983, de 25 de febrero, el 1 de marzo de 1983. En la isla de Eivissa se ha aprobado en 2022 el ***Reglamento Insular***

términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

Artículo 225. *Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.*

...

3. *Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el registro de la propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario o propietaria y de las repercusiones que, para las licencias municipales, pudieran derivarse de tales actos.*

¹⁰ Nuestros trabajos:

- Navarro Sánchez, Á. C. Las competencias administrativas en materia de urbanismo. En: *Comentarios a la Ley de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears*. Directores, A. Blasco Esteve y J. Munar Fullana. Tirant lo Blanch, Tratados. València, 2015. Págs. 107-148.

- Navarro Sánchez, Á. C. Las competencias administrativas en materia de urbanismo. En: *Comentarios a la Ley urbanismo de las Illes Balears*. Directores, A. Blasco Esteve y J. Munar Fullana. Tirant lo Blanch, Tratados. València, 2018. Págs. 109-156.

de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materia de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de regulación de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, Reglamento, parcial y que, como es evidente, no se refiere propiamente a las cuestiones que aquí tratamos.

La licencia urbanística aparece tratada, con sumo detenimiento, en los arts. 363 y ss., del citado RLOUS, para la isla de Mallorca: no para el resto de la CAIB.

Así, el art. 368 del RLOUS se refiere a la *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas*; el 369 a la *Iniciación del procedimiento* y a tal efecto se establece, entre otras cuestiones, lo siguiente:

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se iniciará a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:

....

f) La acreditación del derecho de la persona interesada para la realización de la construcción, la edificación o el uso pretendido. No obstante, las licencias se otorgarán salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas.

El art. 370 se refiere a los *Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia*; el art. 371 a la *Instrucción del procedimiento* y el art. 372 a la *Resolución del procedimiento*, donde su apartado 7 reitera lo que ya conocemos:

...

7. Las licencias urbanísticas no alterarán las situaciones jurídicas privadas existentes entre las personas particulares y se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas.

Actualmente está en tramitación la aprobación de un nuevo, y completo, Reglamento de desarrollo de la citada LUIB, por dicho Consell Insular de Mallorca, para mencionada isla, según acuerdo de 12 de noviembre de 2020 (aprobación inicial). El texto global es más reducido que el vigente y así se manifiesta, por ejemplo, en el art. 257 sobre *Instrucción del procedimiento*, si bien en el art. 258 sobre *Resolución del procedimiento*, apartado 7, se reitera igualmente la misma redacción que en el texto vigente:

7. Las licencias urbanísticas no alterarán las situaciones jurídicas privadas existentes entre las personas particulares y se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas.

En cualquier caso, pese al reconocimiento, como tal, en el art. 369.1.f) y en el art. 372.7 del RLOUS vigente, del mantenimiento de la cláusula del *salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas*, es una obviedad, que también en la isla de Mallorca, y para su suelo rústico, sigue vigente, por completo, el régimen de vinculación (y sus exigencias dominicales internas) ante el Registro de la Propiedad, según lo fijado en el art. 15 y la disposición transitoria 2ª, apartado 1, de la LSR; y ya descrito.

2.2. Las reglas singulares o específicas vigentes en el suelo rústico de las Pitiüses, inclusive la visión según el Derecho Civil de Eivissa y Formentera.

En Eivissa y Formentera las exigencias de vinculación ex art. 15 y concordantes de la LSR a propósito de los usos autorizados –en concreto, usos *condicionados*– en suelo rústico se amplían, como ya conocemos, a las imbricaciones particularísimas que se dan entre el Derecho Urbanístico y Territorial aplicable en ambas islas y el Derecho Civil propio o privativo pitiuso, íntimamente relacionado con la tierra y su idiosincrasia material característica.

En efecto, así se contempla en la redacción vigente de la citada LEN, según la **Ley 8/2003 de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears**, cuya Exposición de motivos es suficientemente explícita¹¹, y *ata* aún más la cuestión de la vinculación real general propia del archipiélago y las exigencias dominicales que ya conocemos, hasta el punto de introducir incluso prohibiciones –temporales– de disponer que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, y que cualifican aún más y sobremanera la materia tratada:

Se procede al establecimiento de una parcela mínima para las posibilidades de edificación de vivienda unifamiliar en las áreas naturales de especial protección de las islas de Eivissa y Formentera.

Al mismo tiempo, se ha producido un aumento de la superficie mínima de parcela a efectos de edificación de vivienda unifamiliar, en los ámbitos territoriales de Eivissa y Formentera calificados como área rural de interés paisajístico.

*En esta ley, se prevén las **condiciones especiales de parcela mínima** en suelo afectado por la [Ley 1/1991, de 30 de enero](#), de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, en los casos de **transmisión por mortis causa y de acuerdo con las particularidades propias del derecho civil especial** [sic, por específico] *de Eivissa y Formentera, así como en los casos de donaciones entre padres e hijos, dejando su regulación al Plan Territorial Insular. Se establecen condiciones de mantenimiento de la titularidad de la propiedad, evitando situaciones de transmisión de la misma, que distorsionarían la intención del mantenimiento en el núcleo familiar del suelo adquirido por cuestión hereditaria.**

¹¹ Sobre esta materia, Cardona Guasch, O. (2011). “Balanz de l'aplicació de la Compilació a Eivissa i Formentera. En: *El Dret viscut. 50 anys de la Compilació del Dret Civil de les Illes Balears (1961-2011)*. Lleonard Muntaner, ed. L'Arjau, 24. Institut d'Estudis Autònoms. Govern de les Illes Balears. Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Balears. Palma, 2011, p. 169 - 201.

Y, a tal efecto, se incorpora a la LEN, el art. 14 bis, del tenor literal siguiente:

Artículo 14 bis.

El Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera podrá reducir hasta un 25 % las superficies previstas en los artículos 12 y 14 cuando se trate de fincas registrales resultantes de actos dispositivos de segregación derivados de testamentos o pactos sucesorios, o que sean precisos para llevar a cabo la partición de bienes por idéntica razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones entre padres e hijos. Las licencias de edificación en parcelas que se beneficien de la reducción prevista en el apartado anterior sólo se otorgarán previa aceptación, por parte del propietario, de la obligación de no transmitir inter vivos la citada finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia.

La eficacia de ésta se demorará al momento en el que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la mencionada obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.

La idea de la vinculación, exigida por la LSR de 1997, se amplió en virtud de la **disposición adicional decimonovena de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT)**, a ámbitos característicos y emblemáticos del suelo rústico protegido de todo el archipiélago –según su denominación histórica en el respectivo léxico del catalán insular: *possessions*, en Mallorca; *llocs*, en Menorca y fincas tradicionales en las Pitiüses, en realidad, *hisendes* y *cases pageses*- y ha sido en Eivissa y Formentera en donde lo anterior ha tenido, y tiene, más predicamento, por cuanto lo implementado en 1997, se acrecentó por las DOT en 1999, y para las Pitiüses se amplió por la Ley 8/2003, como ya hemos visto. La redacción de las DOT, basada en una idea taxativa de constancia obligatoria en el Registro de la Propiedad del

mantenimiento de la unidad territorial, de la indivisibilidad como mínimo 20 años, y del compromiso de mantenimiento de la actividad, es la siguiente:

Disposición adicional decimonovena

Para el mantenimiento de la unidad territorial determinada por las «possessions», «llocs» o fincas tradicionales, ubicadas en áreas naturales de especial interés se permitirá la agrupación de las posibilidades edificatorias destinadas a los usos y a las actividades que la matriz de ordenación del suelo rústico prevé para el sector primario, de acuerdo con la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears. Las edificaciones y los terrenos adscritos a estas agrupaciones constituirán una unidad indivisible durante un período no inferior a veinte años, con el compromiso de mantenimiento de la actividad. La indivisibilidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

3. DESCRIPCIÓN PRÁCTICA DEL CONJUNTO NORMATIVO EN LAS ILLES BALEARS: ITER DE LA INSTITUCIÓN DE LA VINCULACIÓN REGISTRAL.

3.1. ¿Cómo juega la vinculación registral en el procedimiento administrativo de autorización de actividad?

El ámbito objetivo del deber de inscripción registral de la vinculación ha sido descrito, como hemos adelantado por **J. Munar Fullana**, pero sus acertadas apreciaciones (editadas en 2005), han quedado superadas por la ampliación que han supuesto, en la materia, las determinaciones del PTI de Eivissa y Formentera (de 2005, ahora de Eivissa, con las modificaciones de 2018-2019), y el PTI de Formentera, de 2010 (y sus sucesivas modificaciones), y, para el conjunto del archipiélago, las modulaciones e innovaciones de la **Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears** (que sustituye a la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes

Balears, y a la normativa reglamentaria autonómica dictada en 2002, sobre edificaciones en materia agraria).

Con todo, lo realmente relevante radica en el hecho de que la inscripción registral de la vinculación superficie-actividad se debe realizar antes de la concesión de la licencia municipal. Y una vez que se cuente con esta, es obligado trasladar al Registro de la Propiedad dicho título autorizante para constancia en la inscripción registral de la finca, en donde previamente se habrá practicado nota marginal de vinculación a instancia del titular.

A estos efectos, se debe estar, y por extenso, al **Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de plena aplicación al caso.

3.2. Documentación y autorizaciones previas a la municipal necesarias para efectuar la vinculación registral.

De la LSR y la restante normativa aplicable en palabras textuales de **J. Munar Fullana**, con referencia expresa al RSCL, se deriva (op. cit., p. 197) que

“tal vegada el fet que entre la documentació que s’ha d’acompanyar amb la sol·licitud hi figuri la de la titularitat (introduint un deure específic d’aportació documental respecte a la norma clàssica del Reglament de serveis de les corporacions locals en relació amb el fet que les llicències es concedeixen excepte el dret de propietat), vol posar de manifest que el legislador va voler de forma imprecisa al·ludir al fet que les administracions intervinents en el procediment d’autorització hauran de posseir les dades d’inscripció registral de la finca en què es pretengui realitzar l’actuació, a l’efecte d’elaborar la certificació acreditativa procedent en què figurin les

dades suficients perquè en el seu moment el Registre de la Propietat pugui efectuar la inscripció de la vinculació”.

En consecuencia, con la solicitud de licencia urbanística se debe aportar la suficiente documentación definidora de los datos de inscripción registral de la finca, pero el art. 15 de la LSR explicita que también se deben aportar las “autorizaciones necesarias” para la inscripción registral de la vinculación, y esas autorizaciones –en plural- no son la licencia municipal, sino los actos de trámite (cualificados, o no), previos a la licencia, y que son:

a) En el supuesto de viviendas en suelo rústico, el informe o la autorización del órgano urbanístico del respectivo Consell Insular, ex art. 36 de la LSR.

b) En el supuesto de actividades declaradas de interés general en suelo rústico, la declaración de este, por el órgano urbanístico del respectivo Consell Insular (excepto en el caso de los supuestos excepcionales o excepcionalísimos, en que ello corresponda al Gobierno de la CAIB), ex art. 37 de la LSR, si bien últimamente –con serio riesgo para la autonomía local, municipal e insular- se está ante un conjunto progresivo de actuaciones por parte del Gobierno de las Illes Balears, en que se modula, se excluye o se neutraliza la licencia municipal y va a bastar exclusivamente la autorización autonómica (es el caso de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Inversión en las Illes Balears y, sobre todo, es el caso del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y sus sucesivas modificaciones ampliatorias, a causa de la pandemia por COVID-19).

c) En el supuesto de edificaciones vinculadas a usos agrarios, los derivados de los arts. 110 a 114 de la vigente Ley agraria de las Illes Balears.

La certificación administrativa municipal necesaria para efectuar la vinculación registral previa a la licencia urbanística, además de reflejar los datos exigidos por la legislación hipotecaria, y la catastral, debe recoger la fecha de emisión de los informes o autorizaciones favorables previos, especialmente en el supuesto de viviendas unifamiliares, a propósito del cumplimiento del requisito de parcela mínima¹².

3.3. La entrada en juego de otro invitado: *el Catastro Inmobiliario.*

Como hemos adelantado, ya la LSR, en la disposición transitoria 2ª, apartado 1, tuvo presente en 1997, al Catastro y cuanto este significa, pero ha sido con el progresivo desarrollo del mismo, de la mejora en las técnicas de geo-referenciación y la idea de concordancia extrema entre Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario, cuando apreciamos que es preciso también acudir a la normativa que lo regula, para dar una respuesta completa a las cuestiones que aquí tratamos, con las particularidades que a cada uno corresponde, y el tema de las diversas titularidades reales y su misma manifestación (que debemos completar ex art. 149.1.8ª de la Constitución, con alusión, también, a los Derechos Civiles propios de las CCAA, en el concreto ámbito de los derechos reales inmobiliarios; en el presente supuesto el ejemplo del Derecho Civil propio de las Illes Balears, según el art. 30.27 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, y su interna división por islas, dando lugar al Derecho Civil de Mallorca, al Derecho Civil de Menorca y, en lo que nos afecta, al Derecho Civil de las Pitiüses, materia sobre la que hemos investigado¹³ y, como miembro del Consejo Asesor de

¹² De manera esquemática dejamos constancia, porque es fundamental que, así como en los PTIs pitiusos se contiene un régimen muy exigente a la hora de efectuar divisiones, fragmentaciones o segregaciones de fincas a partir de la tercera –en suelo rústico común- y a partir de la segunda –en suelo rústico protegido- y existe una regla proporcional de ampliación sucesiva (o factor multiplicador) y habrá un momento en que ya no se podrá efectuar, por falta de superficie de la parcela en cuestión, lo anterior no se aplica cuando están en juego cuestiones sucesorias según el citado artículo 14 bis de la LEN y las ampliaciones que, *per se*, han hecho los propios PTIs. Y tampoco se considerará que existe parcelación urbanística si la parcela, cumpliendo la superficie mínima en cada caso, ha dado lugar a tantas resultantes como hijos (o nietos, por derecho de representación) existan; con lo que se permite la posibilidad de mayor división, fragmentación o segregación según el número de hijos. En estos momentos, en la isla de Eivissa se habla de ampliar las posibilidades a otros familiares, como por ejemplo de tío –sin hijos- a sobrino, y ser más permisivos.

¹³ Una aproximación, sobre el Derecho Civil de las Pitiüses, en estos dos trabajos nuestros:

Derecho Civil de las Illes Balears, órgano asesor del Parlamento y del Gobierno de las Illes Balears, y de los Consells Insulares correspondientes, propuesto normas legislativas *ad hoc*): ***propiedad plena o menos plena, y la expresión de todo ello en el Derecho Civil propio de la Comunidad Autónoma¹⁴, en su diversidad interna posible; derecho real de usufructo (sobre bienes inmuebles ya realizados); derecho real de superficie y, finalmente, concesiones administrativas sobre bienes inmuebles o sobre los servicios públicos.***

En este sentido, del **texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo**, nos interesan los siguientes preceptos:

Art. 1. Definición, naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.

- Navarro Sánchez, Á. C. "La lluita per la protecció i defensa del dret civil de les Pitiüses des de Formentera". En: V Jornades d'Estudis Locals, Joan Marí Cardona (17 a 27 de març de 2015). Consell Insular de Formentera i Institut d'Estudis Balearics. Formentera, 2020; p. 25-67,
- Navarro Sánchez, Á. C. "El tornall: institució civil jurídicocostumudinària, patró superficiari tradicional de caràcter agrari i mesura històrica immemorial pròpia de les Pitiüses". En: *Eivissa*, núm. 67, p. 46 - 69. Institut d'Estudis Eivissencs. Eivissa, 2020.

¹⁴ Es el caso, como apuntábamos del *alon* o *alodio*, propio del Derecho Civil de Mallorca, tal y como se contempla en la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears, aprobada como texto refundido por el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre. En este supuesto estamos ante un ejemplo de patrimonio dividido entre el titular del dominio útil y el del dominio directo, materia también objeto de observación desde la teoría del derecho real de censo, manteniendo relación con el censo enfiteútico, y la propiedad desmembrada, temporal, etc., característica igualmente del Derecho Civil de Catalunya, de cuyas manifestaciones medievales y mismo origen, proviene el vigente en la isla de Mallorca. Muy acertados los comentarios de M. P. Ferrer Vanrell, sobre la actualización de todo esto por el Código Civil de Catalunya, con la Ley catalana 19/2015 de 29 de julio, de la propiedad temporal y la propiedad compartida, que lo ha introducido en el Libro V del citado Código Civil de Catalunya, regulando por extenso estas figuras, propias de la tradición jurídica catalana (y avaladas plenamente por el TC en la Sentencia 95/2017, de 6 de julio), valorando aquella autora incluso la posibilidad de que el legislador balear, también con competencia en Derecho Civil propio, *plagie* esa legislación catalana, para las Balears, si interesa debidamente actualizado para la política de vivienda y suelo en las Balears, todo ello en atención a que guarda relación con el citado *alon*, figura emblemática, pero trasnochada y abocada a la extinción, del Derecho Civil de Mallorca. Así, sus "Notas sobre la llamada 'propiedad temporal' de vivienda y su posible conexión con el 'alou'. ¿Una figura jurídica a plagiar?". En: *Boletín de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, XXII. Palma (Mallorca), 2020. RAJLIB y Parlament de les Illes Balears, p 194-223. No hay que confundir esa propiedad temporal (en su estricta concepción civil) con lo establecido en el art. 128 de la LUIB sobre *Usos y obras provisionales*, precepto caracterizado por una consideración excepcional de la figura.

Art. 2. Principios informadores del Catastro Inmobiliario.

1. La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI.

2. Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.

Artículo 3. Contenido.

1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

*2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, **así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley.** Igualmente se incorporará en los procedimientos*

administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.

3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.

c) Derecho real de superficie.

d) Derecho real de usufructo.

*2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de **titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.***

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del

correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se registrarán por las siguientes reglas: (...)

3.4. La interrelación entre la LSR (y normativa balear complementaria) y el Reglamento aprobado por el Real Decreto 1093/1997.

Como hemos visto, la LSR abona plenamente la tesis de que la inscripción registral es previa a la licencia municipal, y se practica a través de la técnica de la certificación administrativa municipal (o equivalente) que recoge los datos registrales, catastrales y la referencia a los informes y a las autorizaciones previos emitidos por otras instancias administrativas que inciden en el requisito de parcela mínima exigible a dicha actuación edificatoria, debiéndose realizar mediante nota marginal a petición del titular (o titulares) de la finca con anterioridad al acto administrativo finalizador del procedimiento de autorización (licencia urbanística municipal, propiamente dicha), ex art. 74 del citado Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio [específico sobre *Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas*]. En este sentido, estamos ante una condición impuesta a la finca para la concesión de licencia o autorización administrativa de acuerdo con la legislación urbanística, territorial o el planeamiento, y que debe tomarse en virtud de instancia del titular (o titulares) de la

finca, acompañada de la mencionada certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.

Practicado cuanto hemos referido, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, a instancia de la parte interesada, y siempre antes de la resolución municipal finalizadora del procedimiento administrativo (el otorgamiento de la licencia urbanística), en un viaje de ida y vuelta de documentos, el art. 15 de la LSR establece el deber de comunicación del Ayuntamiento correspondiente al Registro de la Propiedad, de haber concedido la licencia, y se incardina a través del art. 81 del citado Reglamento aprobado por el Real Decreto 1093/1997 [sobre *Parcela urbanística indivisible*].

4. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN CRÍTICA, TRATANDO DE DAR SENTIDO A MATERIA TAN DISPAREJA: *UN EJEMPLO DE PRÁCTICA ADMINISTRATIVA PARA HACER QUE AFLORE Y EMERJA EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 15 DE LA LSR QUIÉNES SEAN LOS PROMOTORES DE LAS OBRAS Y QUIÉNES LOS TITULARES DOMINICALES, CUANDO UNOS Y OTROS NO COINCIDEN, Y QUE TODO SEA CONCORDE.*

Si hasta aquí nos hemos referido el ámbito de lo normativo según la legislación balear vigente en el suelo rústico, y más aún en las Pitiüses, a propósito de las licencias urbanísticas (y que, en estricta conclusión, supone una *modulación* de la regla general del art. 12.1 del RSCL), es menester –a modo de valoración crítica- referirnos también a la imbricación de lo normativo con lo fáctico: pasando de la teoría a la realidad misma. Y ahí cobran vida, como solución o, por mejor decir, como intento de solución, *los sistemas ideados* para hacer concordar y que aflore y emerja en el procedimiento del citado art. 15 de la LSR quiénes sean los promotores de las obras y quiénes los titulares dominicales, cuando unos y otros no coinciden; y, así, conseguir que se sepa, por exigencias de la legislación balear de suelo rústico (yendo más allá

del RSCL), toda *la verdad* del caso, en atención a todos los intereses en juego, con la idea de evitar (o intentar evitar), la especulación *en y con* esta clase de suelo, mal que abate a las Islas, y valor a proteger sin duda ninguna, por todos los medios imaginables, ante la desmesura de la presión que aquel suelo padece.

Como ya hemos visto y sabemos, según el **art. 9.2.a) de la LOE**, *son obligaciones del promotor: a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.*

Si coincide promotor de las obras con titular registral, no habrá cuestión. Pero en el caso de no coincidencia –y *haberlos, haylos*- es obligado acreditar ante las Administraciones territoriales actuantes en las Islas –Ayuntamientos y Consells Insulares, con la particularidad administrativa extrema de Formentera- quiénes son unos y otros, porque las obras solamente se licenciarán finalmente por el Ayuntamiento si, aun tratándose de un caso de promoción de las obras por un tercero actuante en fundo (rústico) ajeno, aquellas *se asumen* por el titular registral e insta este la vinculación registral correspondiente ante el Registro de la Propiedad, según la LSR y la legislación concordante; expresión de una *modulación o derivada nueva*, evidente del Derecho vivo –y en vigor- en las Illes Balears frente al Derecho estatal, ya referido por extenso.

En este sentido, debemos remitirnos a toda la legislación civil vigente a propósito de los derechos de accesión respecto a los bienes inmuebles y a su misma documentación, tal y como se prevé en el Código Civil (arts. 358 a 365), así como a lo establecido sobre la posesión (arts. 430 a 466) y a la jurisprudencia civil existente y, en su caso, a la posible legislación civil *foral* (o así llamada) en vigor¹⁵, distinguiendo en si existe buena o mala fe, y todas las variables pensables, siendo significativa la **Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, 614/2020, de 17 de**

¹⁵ En Catalunya, se debe estar al Código Civil de Catalunya, en particular a los arts. 542-1 y 542-2 sobre la *Accesión* y, sobre todo, a los arts. 542-3 a 542-14 sobre *Accesión inmobiliaria* y al conjunto de aquel Derecho, en materia de posesión. Y en Navarra, con arreglo al Fuero Nuevo o Compilación del Derecho Civil Foral, según la redacción derivada de la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, a la ley 427 y concordantes, conforme a su tradición civil propia.

noviembre, a propósito de los arts. 361 y 453 y 454 del Código Civil, y cuyo resumen sintético es el de que *el tercero de buena fe que construye en un suelo ajeno tiene derecho a la retención de la obra hasta que el dueño del suelo haga suyo lo construido previo pago de una indemnización.*

En nuestra práctica cotidiana, primero en el Consell Insular d'Eivissa i Formentera (entre el año 2000 y 2007) y, sobre todo, en el Consell Insular de Formentera (desde 2013 hasta 2022), nos hemos encontrado con algunos supuestos que evidenciaban divergencia entre el promotor de las obras y el titular registral de los terrenos:

a) Por tratarse de terrenos en que el padre –o el padre y la madre- son los titulares registrales del derecho de propiedad de la finca, pero permiten que el hijo –o los hijos, en proindiviso, en su caso¹⁶- construyan una vivienda en la parcela, con la idea de legar *ex post*, mediante pacto sucesorio, conforme al Derecho Civil pitiuso (o, en su caso, por donación), futuros, el suelo sobre el que se haya construido el bien.

b) Por tratarse de terrenos en que el hijo –o los hijos, en proindiviso- son los titulares registrales del derecho de nuda propiedad de una finca en que no hay construcciones, y el usufructo corresponde al padre –o al padre y a la madre- pero este (o estos) aceptan, aunque *se mute* el usufructo, que aquel o aquellos construyan una vivienda en la parcela, y más adelante renunciarán al usufructo, o este, por ley de vida (por sucesión), acabará consolidándose con el derecho del hijo (o hijos).

c) Por tratarse de terrenos en que el padre –o el padre y la madre- han legado *ex ante*, mediante pacto sucesorio, conforme al citado Derecho Civil pitiuso, la propiedad de la finca al hijo –o a los hijos, en proindiviso-

¹⁶ Pero únicamente una sola vivienda (unifamiliar aislada) por parcela, según establece taxativamente el art. 25.2 de la LSR. En cualquier caso también están prohibidos, cualesquiera supuestos de divisiones horizontales (o equivalentes) en suelo rústico.

distinguiéndose, según la amplitud y versatilidad del citado Derecho Civil de Eivissa y Formentera (hasta ahora, los arts. 73, 75 y 76 de la Compilación de Derecho Civil del archipiélago y desde el 17 de enero de 2023, una vez entre en vigor, la **Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, y su Título III sobre La sucesión paccionada en las islas de Eivissa y Formentera, arts. 51 a 80**)¹⁷, que la entrega sea de presente, o diferida hasta la muerte del disponente o disponentes, y así ya aparecen el hijo –o los hijos- como titulares de ese derecho –substantivado o expectante, pero “derecho” al fin documentado- en el Registro de la Propiedad, inclusive el supuesto de que hasta incluso el padre se reserve el derecho de disponer del bien, ante casos de necesidad, lo cual se evidencia en el Registro por la existencia de un cúmulo de titularidades y variables, según lo descrito y su respectiva constancia.

d) Por tratarse de terrenos en que, en el seno de la familia, el suelo pertenece al padre –o al padre y a la madre- pero se ha constituido, e inscrito en el Registro de la Propiedad (por exigencia jurídica *sine qua non* y la legislación hipotecaria y urbanística), el correspondiente derecho de superficie a favor del hijo –o de los hijos, en proindiviso- y, por tanto, pueden estos, sin otro particular, construir una vivienda en la parcela, con la idea de legarse *ex post*, mediante pacto sucesorio (o por donación), futuros, el derecho de propiedad en relación al suelo sobre el que se ha construido el bien, y así se

¹⁷ El texto de la Propuesta se ha redactado por el Consejo Asesor de Derecho Civil de las Illes Balears (en contacto colaboración permanente con el Consejo Asesor de Derecho Civil propio de Eivissa y Formentera), y se ha asumido por la totalidad del Parlamento de las Illes Balears, como Proposición de ley conjunta; se ha aprobado por lectura única y urgente, por unanimidad: entre julio y octubre de 2022. Y se ha aprobado, el 25 de octubre de 2022, por unanimidad del Parlamento, sin enmienda alguna al texto redactado por el Consejo Asesor balear, lo cual evidencia una plena confianza del Parlamento en el trabajo técnico desarrollado por el Consejo Asesor. La relevancia del texto es extrema porque se pasa de un total de 14 artículos a 80, con atención especial a los diferentes Derechos Civiles existentes en el archipiélago: el Derecho Civil de Mallorca y Menorca, por una parte, y por otra, el Derecho Civil de Eivissa y Formentera, con más fuerza del pacto sucesorio en las Pitiüses que en las Balears estrictas. Sobre esta Ley, en fin, nuestros trabajos (en prensa, 2022):

- Navarro Sánchez, Á. C. *Un exemple recícut de desenvolupament, protecció i reconeixement del Dret Civil d'Eivissa i Formentera: la recent Llei 8/2022, d'11 de novembre, sobre successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears.*
- Navarro Sánchez, Á. C. *El Dret Civil Pitiües: desenvolupament, protecció i reconegut en la recent Llei 8/2022, d'11 de novembre, de successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears.*

confundirán ambos derechos, sin necesidad de esperarse a que finalice el plazo del derecho de superficie, en que el bien construido revertiría, por accesión, al titular del suelo.

e) Por tratarse, en fin, de expedientes promovidos por una persona (incluidas sociedades mercantiles, con toda la polémica social que ello pueda comportar) distinta del titular registral, y, por tanto, sin ningún tipo de parentesco o relación familiar, y con la única voluntad de vender el terreno, en el que se va a construir la vivienda, una vez que se haya informado favorablemente por el Consell Insular el parámetro de edificabilidad y de parcela mínima, siendo ya el promotor el que insta, por propiedad del terreno, la vinculación del uso autorizado en el Registro de la Propiedad (en aquellos casos en que la venta esté permitida; no en los supuestos derivados del art. 14 bis y concordantes de la LEN y de los PTIs de Eivissa y de Formentera, en que existen prohibiciones de disponer, que pueden ser, como hemos visto de 15 años, y en algunos casos, de hasta 25 años, con la idea de mantener una vinculación para con la familia y su patrimonio, en el marco del art. 26 de la Ley Hipotecaria y, que, como mal menor, y solución discutible, no evitan la consiguiente y temida especulación, pero al menos la posponen o dilatan en el tiempo, como respuesta *provisional* ideada, a no ser que, directamente, se prohíban los usos edificatorios, para todos, *ex radice* por el legislador o por el planificador, en ámbitos muy cualificados del suelo rústico de las islas).

Y, en consecuencia, hemos diseñado, y así se exige por la práctica oficial incluso, para cumplir lo establecido en el art. 15 de la LSR y normativa concordante (incluido el art. 32.2 vigente hasta la aprobación de la LUIB), una actuación formal de *Comparecencia y confirmación de tramitación de expediente de solicitud de licencia de obras para construcción de vivienda en suelo rústico*, consistente en comparecer ante la fe pública de quien suscribe, en tanto que Secretario habilitado nacional de la corporación (también lo pueden hacer ante un Notario), los interesados,

en el supuesto de que se aprecie discordancia entre el promotor o promotores de la licencia de obras y el titular o titulares registrales. A tal efecto se identifica el expediente, la ubicación exacta del bien (registral y catastral), y a las personas intervinientes y, sobre la base de los arts. 5 y 19 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el art. 15 y concordantes de la LSR (antes se indicaba también el art. 32.2), se señala si se confirma la autorización de la tramitación de expediente de solicitud de licencia de obras de construcción de una vivienda promovida por un tercero –y que no aparece en el Registro de la Propiedad- en terrenos rústicos de propiedad de quien sí aparece en el Registro de la Propiedad; y así lo firman todos, e identificado y documentado públicamente aparece el asunto.

Como hemos tratado de describir, y a **MODO DE RESUMEN**, la legislación balear *modula*, como medida de prevención y control, por lo que se refiere al suelo rústico, y a las licencias urbanísticas de usos edificatorios en el mismo, lo estrictamente establecido en el art. 12.1 del RSCL, por cuanto si bien es cierto que las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, en el suelo rústico en las Illes Balears únicamente habrá al final –y se contará con- licencia urbanística para obras promovidas por un tercero, si, y solo sí, el titular registral de los terrenos en que aquellas se pretendan realizar (y nadie más que él) vincula en el Registro de la Propiedad la total superficie de la parcela a dicho uso edificatorio pretendido, así como su indivisibilidad. Así, también, como *conditio* suspensiva incluso la STSJ de la Comunitat Valenciana, Sala Contencioso-Administrativa, de 20 de julio de 2000.

En consecuencia, pues, lo establecido en el art. 151 de la LUIB sobre *Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas* –que propiamente no recoge lo establecido en la LSR, art. 15 y concordantes-, pero sí que es concorde con el mantenimiento y plena vigencia de la institución de la vinculación descrita, por cuanto la disposición derogatoria única de la LUIB, no ha derogado todos esos

preceptos. Y así se puede considerar ínsito y asumido, cuanto decimos, de manera implícita (y conclusión de lo tratado, aunque parezca un texto elíptico, y ahora subrayamos bien claramente) en lo que señala el apartado 6 del propio art. 151 de la LUIB, del tenor siguiente:

Art. 151. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas: (...).

6. Las licencias urbanísticas se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la presente ley, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial. Todo acto administrativo que deniegue la licencia será motivado, con referencia explícita a la norma o la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

5.- BIBLIOGRAFÍA.

CARDONA GUASCH, O. (2011). “Balanz de l'aplicació de la Compilació a Eivissa i Formentera. En: *El Dret viscut. 50 anys de la Compilació del Dret Civil de les Illes Balears (1961-2011)*. Lleonard Muntaner, ed. L'Arjau, 24. Institut d'Estudis Autonòmics. Govern de les Illes Balears. Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Balears. Palma, 2011, p. 169 - 201.

FERRER VANRELL, M. P. “Notas sobre la llamada ‘propiedad temporal’ de vivienda y su posible conexión con el ‘alou’. ¿Una figura jurídica a plagiar?”. En: *Boletín de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, XXII. Palma (Mallorca), 2020. RAJLIB y Parlament de les Illes Balears, p 194-223.

GÓMEZ MELERO, J. G. (2007). “El alcance del control de la legalidad de las licencias urbanísticas. Un ejemplo: la cláusula salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero”. En: *Revista de Derecho Urbanístico (RDU)*, núm. 235, Madrid, julio (2007), p. 119-146.

LÓPEZ MENUDO, F. (2013). “La vieja cláusula ‘sin perjuicio de tercero’, y la Administración del porvenir”. En: *Revista de Administración Pública (RAP)*, núm. 191, Madrid, mayo-agosto (2013), p. 463-480.

MUNAR FULLANA, J. (2005). *Règim jurídic urbanístic del sòl rústic de les Illes Balears. 2 vol.* Institut d’Estudis Autònoms. Col·lecció, L’Esperit de les lleis (4). Leonard Muntaner, editor. (4). IEA, Vicepresidència i Conselleria de Relacions Institucionals. Govern de les Illes Balears, 2005, Palma. Volumen, I, 375 p. Volumen II, 416 p. La cita, en el vol. II, en concreto, en p. 190-204.

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. "Formentera, territorio y poder público singular y único en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y en el conjunto de España". En: *Revista Jurídica de les Illes Balears*, núm. 13 (2015), p. 37 – 132.

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. “Las competencias administrativas en materia de urbanismo”. En: *Comentarios a la Ley de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears*. Directores, A. Blasco Esteve y J. Munar Fullana. Tirant lo Blanch, Tratados. València, 2015. Págs. 107-148.

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. “Las competencias administrativas en materia de urbanismo”. En: *Comentarios a la Ley urbanismo de las Illes Balears*. Directores, A. Blasco Esteve y J. Munar Fullana. Tirant lo Blanch, Tratados. València, 2018. Págs. 109-156.

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. "Formentera, o l'assoliment del màxim status possible com a territori i poder públic a les Balears i a l'Estat espanyol." En: *XI Congrés de la Coordinadora de Centres d'Estudis de Parla Catalana (CCEPC)*. La

construcció del territori: geografia, identitat i usos polítics. Publicacions de la Coordinadora de Centres d'Estudis de Parla Catalana, 10. Edició: CCEPC, Institut Ramon Muntaner, Centre d'Estudis Comarcals de Banyoles. Cossetània edicions. Valls (Catalunya), 2019; p. 157-172.

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. “La lluita per la protecció i defensa del dret civil de les Pitiüses des de Formentera“. En: *V Jornades d'Estudis Locals, Joan Mari Cardona* (Formentera, 17 a 27 de març de 2015). Consell Insular de Formentera i Institut d'Estudis Baleàrics. Formentera, 2020; p. 25-67,

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. "El tornall: institució civil juridicoconsuetudinària, patró superficialiari tradicional de caràcter agrari i mesura històrica immemorial pròpia de les Pitiüses". En: *Eivissa*, núm. 67, p. 46 - 69. Institut d'Estudis Eivissencs. Eivissa, 2020.

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. “Un exemple reeixit de desenvolupament, protecció i reconeixement del Dret Civil d'Eivissa i Formentera: la recent Llei 8/2022, d'11 de novembre, sobre successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears” (en prensa, 2022).

NAVARRO SÁNCHEZ, Á. C. “El Dret Civil Pitiús: desenvolupat, protegit i reconegut en la recent Llei 8/2022, d'11 de novembre, de successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears” (en prensa, 2022).

PAZ RODRÍGUEZ, A. I. “Derechos de propiedad y licencia urbanística”. En: *Noticias Jurídicas*, 2 de octubre de 2012. Localizable: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4796-derechos-de-propiedad-y-licencia-urbanistica/>