

**COMENTARIOS A LA LEY DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS.**

A. BLASCO ESTEVE y J. MUNAR FULLANA (Dir.). Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.

## I

La obra sobre la que versa la presente recensión pretende constituir un primer referente para el estudio y análisis de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

En contraposición al dilatado lapso temporal que se tardó en promulgar una regulación integral de la actividad administrativa en materia de urbanismo en el archipiélago balear mediante la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (en adelante, LOUS), el legislador ha aguardado menos de un lustro desde su vigencia en abolirla con la aprobación de la LUIB.

Su reciente entrada en vigor, así como las dificultades de carácter práctico que pueden derivar de su aplicación, han motivado la elaboración y publicación del libro objeto de estudio.

Bajo la dirección de Avelino BLASCO ESTEVE y Jaume MUNAR FULLANA, toda una serie de juristas de reconocido prestigio abordan con detenimiento, a lo largo de sus trece capítulos, el nuevo marco normativo que conforma la LUIB.

Los dos capítulos introductorios, íntimamente relacionados con la Exposición de Motivos y el Título Preliminar del texto legislativo analizado, suponen una primera toma de contacto con el mismo.

Así, en el primero de ellos, titulado «La LUIB en el marco del derecho urbanístico y territorial balear. Los principios generales de la ley», Avelino BLASCO ESTEVE —Catedrático de Derecho Administrativo de la Universitat de les Illes Balears (en adelante, UIB)— desglosa las principales normas que precedieron a la LUIB y los distintos principios que la inspiran.

Para el análisis de la regulación preexistente, el autor divide ésta en tres grandes bloques: la legislación de ordenación del territorio, la normativa estrictamente urbanística y la relativa a la protección de los espacios y áreas naturales. Por quedar expresamente derogada por la LUIB, destaca la comparativa que se efectúa respecto de la LOUS.

El siguiente apartado trata el Capítulo I del Título Preliminar de la Ley, sistematizado en cuatro bloques nítidamente diferenciados.

En el segundo capítulo de la obra, bajo el epígrafe «Las competencias administrativas en materia de urbanismo», Ángel Custodio NAVARRO SÁNCHEZ —Secretario del Consell Insular de Formentera— desmenuza, a la luz de la LUIB,

tanto el reparto de competencias en esta materia como el contenido y ejercicio de las mismas por los distintos entes de la Administración.

## II

Los capítulos III y IV del libro desarrollan el régimen urbanístico del suelo, ubicado en el Título I de la LUIB.

En este sentido, Bartomeu TUGORES TRUYOL —Director gerente de la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca— centra el estudio del capítulo III en el «Régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable». Tras el análisis de ambas modalidades, así como de sus distintas manifestaciones, ciñe su exposición al conjunto de derechos y deberes de sus propietarios.

Por otro lado, el cuarto capítulo de la obra trata la tercera clase de suelo enunciada en el art. 18 LUIB: el «Régimen urbanístico del suelo rústico». De la mano de Jaume MUNAR FULLANA —Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo del Consell Insular de Mallorca— se razonan sus tipos y elementos configuradores, subrayando en último término la figura del núcleo rural.

El autor del capítulo anterior, desgana en el quinto «El planeamiento urbanístico». Por su relevancia, la obra estudia pormenorizadamente este instrumento, considerado como una auténtica fuente de actividad normativa. MUNAR detalla las clases, elaboración y efectos del mismo, en desarrollo del Título II de la LUIB.

## III

Con el fin de ilustrar el Título III de la LUIB, emergen el Capítulo VI y el VII del libro comentado.

El primero de ellos, bajo la rúbrica «Ejecución del planeamiento y gestión urbanística», versa sobre los artículos 69 a 99 LUIB. No obstante lo anterior, Bartomeu TRÍAS PRATS —Profesor contratado Doctor de Derecho Administrativo de la UIB— advierte que su regulación no se circunscribe únicamente a los preceptos referidos.

Felio José BAUZÁ MARTORELL —Profesor asociado de Derecho Administrativo de la UIB— analiza en el Capítulo VII la figura de los «Convenios urbanísticos», explicando a lo largo del mismo la configuración, tipologías y control de este controvertido mecanismo, siempre bajo el prisma de la LUIB.

El capítulo VIII consagra los «Instrumentos de la política de suelo». Joana M. SOCIAS CAMACHO —Profesora Titular de Derecho Administrativo de la UIB— expone los medios de intervención en el mercado del suelo ubicados en el Título IV

de la LUIB, dedicando especial atención a la institución del patrimonio público del suelo. Ello se explica porque, según palabras de la propia autora, es el instrumento de más trascendencia para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria.

En el capítulo IX de la obra se procede al estudio del «Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo». Aquí, Ángel Custodio NAVARRO SÁNCHEZ desmenuza primordialmente el Título V de la LUIB, desarrollando cuestiones tan relevantes como la obligación de urbanizar, de edificar y rehabilitar, las consecuencias del no ejercicio en plazo de algunos derechos urbanísticos, la conservación de obras y de construcciones y las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.

Fernando SOCÍAS FUSTER —Magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears— dedica el capítulo X a «La intervención preventiva en la edificación y uso del suelo» con el propósito de comentar la regulación hallada en el Título VII de la LUIB. El autor detalla las diferencias existentes en esta materia respecto de la normativa anterior, dejando claro con el análisis de la LUIB que la misma se nutre esencialmente tanto de la LOUS como de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística. Asimismo, el magistrado evidencia con su aportación que la legislación reguladora no se agota con la Ley 12/2017.

Por su manifiesta importancia, el magistrado explica con ahínco en este Capítulo el doble sistema de intervención preventiva que introdujo la Ley 2/2014 —compuesto por la licencia y la comunicación previa— y que mantiene la LUIB con algunas particularidades.

#### IV

La propia Exposición de Motivos de la LUIB define la disciplina urbanística como «el conjunto de medidas sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad y de la realidad física que se tienen que adoptar ante las infracciones urbanísticas», ubicando el grueso de su regulación en el Título VIII de la norma mentada.

Como así dispone el artículo 144.2 del mismo texto legislativo, la disciplina urbanística comportará el ejercicio de las siguientes potestades administrativas:

- a) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a licencia urbanística municipal o a comunicación previa.
- b) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento de la realidad física alterada.
- c) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Con la finalidad de examinarlas, y por este orden, se redactan los Capítulos XI, XII y XIII de la obra.

En el primero de ellos se analiza por Bartomeu TUGORES TRUYOLS «La inspección urbanística». Pese a dedicarle la LUIB un único precepto —su artículo 162—, el autor trata extensamente el contenido de sus tres apartados: naturaleza y funciones de la inspección urbanística, la práctica de la misma —con un especial estudio de las actas de inspección— y las obligaciones que se derivan ante el personal inspector.

En el capítulo XII, Avelino BLASCO ESTEVE escribe sobre «La protección de la legalidad urbanística». Para ello, además de explicar con claridad meridiana las medidas existentes, la distribución competencial en esta materia, o la vasta disposición transitoria octava de la LUIB, destaca el exhaustivo análisis que realiza de las medidas según haya título jurídico habilitante o se carezca de él.

Para concluir la obra, Aina SALOM PARETS —Profesora Contratada Doctora de la UIB— expone en el Capítulo XIII las «Infracciones y sanciones urbanísticas», el último pilar sobre el que se sustentan las potestades administrativas derivadas de la disciplina urbanística. La autora realiza un completo estudio de los ilícitos administrativos y de las consecuencias de su realización, dedicando las últimas líneas de su texto a las competencias municipales y supramunicipales en la materia, así como al procedimiento sancionador.

## V

La obra a la que se refiere la presente recensión cumple con creces el fin para el cual fue concebida. La misma estudia integralmente las numerosas y trascendentes novedades de contenido material que contiene la LUIB, tratándolas ya no sólo desde una perspectiva meramente teórica, sino también de carácter práctico.

No falta espacio para la crítica por parte de los autores de la obra, recalcando a lo largo del relato la existencia de diferentes incorrecciones de técnica normativa.

En esencia, la obra aglutina toda una serie de autorizadas reflexiones que tratan sistemáticamente el referente legislativo del urbanismo balear, ilustrando al lector en esta trascendental materia.

J.E.T.M.