

# 1. ISLAS EN VENTA

Tomás Mir de la Fuente

## SUMARIO.

- I. LA CIENCIA DE LAS ISLAS: NESOLOGÍA Y NESOGRAFÍA.
- II. EL DERECHO DE LAS ISLAS O LA ISLA COMO OBJETO JURÍDICO: LA NESONOMÍA. EL TEMA DE LA PROPIEDAD DE LAS ISLAS, PRIMERO DE SU RAMA DE DERECHO CIVIL, Y DE ACTUALIDAD INESPERADA.
- III. LA VENTA DE LAS ISLAS ESPAÑOLAS COMO COROLARIO DEL PROBLEMA DE SU PROPIEDAD.
  - 1) ISLAS DEL ESTADO O DE LOS PARTICULARES.
  - 2) LA SOLUCION DEL PROBLEMA:
    - a) La literatura sobre la propiedad de las islas españolas.
    - b) Perspectivas de un tema multidisciplinar:
      - 1. Historia.
      - 2. Situación actual tras la Ley de Costas de 28 de julio de 1988:
        - 2.1 Los textos y su alcance.
        - 2.2 Las islas Baleares (y Canarias) ¿de dominio público?.
        - 2.3 Régimen jurídico de las islas españolas del Estado.
    - c) Venta de las islas del Estado por ley.
    - d) Venta de las islas de particulares:
      - 1. Las limitaciones del contenido de derecho de propiedad.
      - 2. Los cuestionables compradores extranjeros:
        - 2.1 La ley 8/1975 de 12 de marzo.
        - 2.2 La Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1991 y los ciudadanos de Estados miembro de la CEE.

## I

### LA CIENCIA DE LAS ISLAS: NESOLOGÍA Y NESOGRAFÍA.

La ciencia de las islas se llama Nesología. No insulogía ni insulología. Porque, en griego, isla es nes o nesos. Y del logos griego viene la logía. Como del latín insula.

El primero que habló de ella fue, en el siglo pasado, el psicólogo francés ABRAHAM MOLES, estudioso de la influencia del medio sobre la personalidad. Para no hablar de la insularidad o aislamiento, sin duda, lo hizo de la isleidad. Realmente, bautizó su ciencia con el nombre de *Nessiologie*, que sería Nesiología.

En España, hay que reconocer que sin demasiado éxito, hace menos, aspiró a darle más contenido, a lo que llamó Nesología, el catedrático de Filología Griega de la Universidad de Madrid MARCOS MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, quien ambicionó incluir en ella todos los conocimientos sobre las islas, en los ámbitos de la Mitología, la Religión, la Historia, la Geografía, la Filosofía, la Psicología y la Literatura.

Empezó por su concepto, concluyendo con LUIS ÁLVAREZ CRUZ, que lo único seguro es que las islas son porciones de tierra rodeadas de teorías por todas partes, y siguió, como era de esperar, por su especialidad, con el estudio de los nombres de las islas Míticas, comenzando por las Canarias (las Afortunadas o de la Bienaventuranza en sus relaciones con la Atlántida), distinguiendo: la *Nesonímia* (sobre los nombres, de dioses –Crono–, de héroes –Aquiles–, de mitos –Hespérides–, de animales –Cabrera–, de vegetales –del Perejil<sup>1</sup>– o minerales –de la sal–), y la *Polinomia* o *Metanomasia* (sobre los distintos nombres, según quien se lo dé –como las Gimnesias y las Baleárides de griegos o fenicios, luego Baleares de los romanos, que para los naturales no lo eran– y sobre los cambios de nombre –como el de la isla de Delos, que, antes de ser visible, mientras estuvo errante y no cayó de los cielos, fue Adelos–), y descubriendo otras ramas, como la *Nesogonia* (sobre la muerte de las islas) y la *Nesogenia* (sobre su origen, por metamorfosis, emersión, o otras causas mitológicas).

Y las clasificó según variados criterios en: reales, utópicas, escatológicas, flotantes, mágicas, encantadas o literarias. Como, con criterio turístico, hoy<sup>2</sup>,

---

1 - De cuyo nombre se ha dicho procede el de España. Lo hizo M. Víctor Bérard, en *Los orígenes de La Odisea*, donde dijo que era la isla de Calipso -de kalipto = ocultar, esconder- o la isla del Escondrijo I-spanea, en cuya gran cueva había perejil.

2 - En el n° 19 de la Revista Grandes Viajes, de 1996.

se habla de paradisíacas, por descubrir, de cine, de las especias, de piratas, del Tesoro, históricas, salvajes, de misterio o de hielo.

Realmente el primer nesólogo fue el historiador Diodoro de Sicilia o Sículo (Siglo I a. JC), autor de una *Neosotiqué* (neosotícos = insular), que empieza por Sicilia. Estudio de las islas más amplio que los respectivos capítulos *De insulis*, de obras anteriores, más universales, dentro del *finisterre y el mare nostrum*, como las de Plinio, Estrabón y Pomponio Mela. Y, aún, de las Etimologías de San Isidoro de Sevilla. Verdadero precursor de los Isolari, italianos renacentistas, superadores de los atlas, portulanos y planisferios de Jafuda Cresques y demás cartógrafos mallorquines, entre otros, y de los tratados sobre las islas, más modernos y todavía más completos que los islarios. Como, por citar los más conocidos, los de Doménico Silvestri<sup>3</sup>, Alonso de Santa Cruz<sup>4</sup>, André Threvet<sup>5</sup>, Jean Matal<sup>6</sup>, Nicolaus Eptein (autor de una *Nesographiae generalis*) y el almirante turco-otomano Prî Reis (autor del *Kitab-I* o Libro para navegantes).

La primera rama de la Nesología, para mí, es la Nesografía o Geografía de las islas, por ser presupuesto y punto de partida de mi particular contemplación jurídica. Y porque la isla es, antes que nada, un accidente geográfico. Importante y frecuente. Tanto que, como dice José Cervera Pery<sup>7</sup>, hay más de quinientas mil islas en el mundo, que van desde Groenlandia (de más de dos millones de Km2, tan helados como el agua del océano polar Artico con el que se confunde) hasta millares de islas perdidas y mínimas, muchas de ellas visibles solamente con la marea baja, o que presentan dudas sobre su calificación como tales. Y es que, realmente, en el Planeta Tierra, no hay más que islas, pues lo son, vistos desde el espacio sideral, sobre el mar azul, todos y cada uno de los cinco continentes de Euroasia (Europa y Asia), de África, de América, de Oceanía (formada por Australia y más de 25.000 islas<sup>8</sup>), y de la Antártida<sup>9</sup>. Estrabón, en su día, ya había dicho que el planeta entero es una isla, rodeada de aire. El planeta azul.

---

3 - Autor de *De insulis et earum proprietatibus*.

4 - Autor de *Isolario general de todas las islas del mundo*.

5 - Autor de *Le grand isolaire et pilotage*.

6 - Autor de *Insularium: orbis aliquot insulam tablis aeneis delineationem, in quo describuntur multae per oceanum sparsae insulae, operi geographico... Europa, Asia, Africa et América describuntur*.

7 - *El Derecho de Mar. Evolución, contenido, perspectivas (de las bulas papales al Convenio de Jamaica) 1992*.

8 - Que se agrupan en Polinesia, Micronesia y Melanesia.

9 - El Ártico es agua helada.

## II

# EL DERECHO DE LAS ISLAS O LA ISLA COMO OBJETO JURÍDICO: LA NESONOMÍA. EL TEMA DE LA PROPIEDAD DE LAS ISLAS, COMO PRIMERO, EN SU PARTE DE DERECHO CIVIL, Y SU ACTUALIDAD INESPERADA.

Yo, además de isleño, entre otras cosas, soy nesólogo (desde que no hace mucho cayó en mis manos un Número monográfico de la Revista de Occidente sobre las islas). Posiblemente, ya sea un nesónomo (de la rama de la Nesonomía, de nomos = norma). Porque, en la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears, propuse, como tema científico de la Comisión Académica de Derecho Público, al constituirse, el de Las islas y el Derecho o la isla como objeto del Derecho. Como lo es, de los Derechos Internacional, Constitucional, Administrativo, Tributario, Civil, Mercantil, Penal y Procesal. Y, para dar ejemplo, elaboré un estudio, que se publicó en el n° XI del Boletín, titulado *Archipiélago e islas Baleares (mayores, menores y adyacentes) en la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía*. Con lo que he empezado el estudio jurídico de las islas que tengo más cerca y conozco más. Estudio en el que las Islas Canarias (que son islas ultraperiféricas, en los términos del Tratado de Roma, y tienen una Universidad con mucha solera, y tradicionalmente han tenido instituciones insulares propias –los 7 Cabildos insulares– y provinciales –las 2 mancomunidades intersulares de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife– y una particular sensibilidad hacia el conjunto del archipiélago, en cuyas islas mayores –o de mayor relieve, en los pronósticos metereológicos– tienen asiento, incluso itinerante, los órganos de la Comunidad Autónoma), nos llevan mucha ventaja, y al que, ahora, contribuyo con una aportación de Derecho Civil –que es donde hay que situar el tema de la propiedad de las islas (y su inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca, en su caso) y su tráfico jurídico– válido para todas las islas españolas.

Tema que me sugiere la actualidad, pues, una de las posibles medidas anticrisis, para evitar lo que se ha venido en llamar el rescate de Grecia, era la venta de las islas griegas. Lo que, si pudiera ser, no sorprendería, porque, en tiempos de escasez, para conseguir dinero, si no se tiene crédito, hay que vender –*vendre sa casa y anar de lloguer*, se decía aquí– despues de empeñar o vender las joyas. Las de la Corona, o las reservas de oro del Banco de España, si se trata del Estado.

Se dice también, que, cuando veas las barbas de tu vecino pelar, pon las tuyas a remojar, por lo que conviene empezar a pensar en la necesidad, utilidad y posibilidad de vender las islas españolas (que seguramente, y

proporcionalmente a la longitud de la costa, sean menos que las griegas<sup>10</sup> y, desde luego, menos famosas como conjunto, aunque también con su larga historia).

Pensando solamente en las islas Baleares, recordaré que la de Menorca fue *cedida* (con sus tierras y sus habitantes) a Gran Bretaña y pasó a Francia (en ambos casos como Colonia), y la de Cabrera<sup>11</sup> fue vendida por el Estado (cuando había que privatizar, como, antes, hubo que desamortizar), y más tarde recuperada, por expropiación forzosa, en 1916.

### III

## LA VENTA DE LAS ISLAS ESPAÑOLAS COMO COROLARIO DEL PROBLEMA JURÍDICO DE SU PROPIEDAD.

### 1) ISLAS DEL ESTADO E ISLAS DE PARTICULARES.

Si hubiera que vender islas españolas, habría primero que saber quién, porque, aunque la compraventa no sea un contrato real, sino meramente obligatorio, lo suele hacer solamente su dueño, por lo del *nemo dat quod non habet*. Y, si hay que vender para que el Estado obtenga dinero pronto, en cantidades importantes, hay que pensar en las islas de su propiedad.

La pregunta que surge es ¿cuáles son? ¿Todas o sólo algunas? La respuesta, hoy, es: no todas, sino solo algunas, y no las *mejores*, aunque sean muchas<sup>12</sup>.

Por hablar solamente de las adyacentes a las islas Baleares, de Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera<sup>13</sup>, diremos que hay 137, que, en su total conjunto, y con aquéllas, constituyen lo que el Estatuto de Autonomía –que

---

10 - Hay aproximadamente 5.000, de las 100 están habitadas, siendo 220 las llamadas Cícladas, 163 las del Dodecaneso, 31 las Sasánidas, 12 las Egeas del Norte y 11 las Espórades del Norte, además de Creta de 8.300 Km. Y Eubea de 3.684.

11 - Como lo fue el *Estany des Peix*, en la isla de Formentera, como finca inundada por el mar, siendo realmente una parte de éste con su lecho.

12 - En el Atlas Nacional de España SIGNA, se dice que (sin incluir las 5 islas Baleares mayores, ni las 7 Canarias mayores más las de Alegranza y Graciosa, que tienen más de 10 Km2) el número de islas pequeñas, islotes, peñascos y roques (excluyentes de peñones, escollos y farallones) es de 3.000, de las que 750 tienen nombre propio, 12 tienen más de 1 Km2 y 79 más de 0,4.

13 - En una Geografía de las Islas Baleares moderna, y en un anexo de elaboración propia del autor (sobre datos facilitados por la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma y la Dirección General de Puertos y Costas de la misma –no del Ministerio de Economía y Hacienda, donde está la Dirección General del Patrimonio del Estado, ni de los Ministerios de Defensa y de Medio Ambiente–), se relacionan 137 islas e islotes (con 55 Km2 de superficie, que suponen el 1'1% del total), de los que 37, 34, 48 y 13, son adyacentes, respectivamente, a las islas de Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera, y 18 constituyen el subarchipiélago de Cabrera.

se aprobó por Ley Orgánica del Estado— llama *Illes Balears* (cuando, en su artículo 12, afirma que la denominación de la Comunidad Autónoma es *Illes Balears*, después de haber dicho, en el 2, que el territorio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears es el formado por el de las Islas de Mallorca, Menorca, Ibiza, Formentera y Cabrera y el de las otras islas menores adyacentes).

Pues bien, de estas 137 islas o islotes<sup>14</sup>, 34 son, según parece, de propiedad privada<sup>15</sup> o de particulares y 103 de propiedad del Estado u otros entes públicos. Una es del Municipio de Maó (*del Rei*). Otra del Consejo Insular de Mallorca (Dragonera). Las demás del Estado, 17 de las cuales están afectadas al Ministerio de Defensa.

## 2) SOLUCIÓN DEL PROBLEMA.

### a) La literatura sobre la propiedad de las islas en España.

Para tratar con rigor técnico de la propiedad de las islas españolas, hoy, conviene consultar la mejor bibliografía, que, para mí, está en los dos libros siguientes: 1º *Régimen jurídico actual de la propiedad en las costas*. Civitas 2000 Madrid, de JESÚS GONZÁLEZ SALINAS, Registrador de la Propiedad y Catedrático de Derecho Administrativo, en cuyo Capítulo VI Alteraciones físicas. Régimen del dominio público y propiedad privada resultante. Las islas e islotes, en su epígrafe 6 trata del Régimen de la propiedad de las islas e islotes (arts. 5 y 4 apartado 6 y DT II.3 de la LC y DT XIV del RC), págs. 239 a 251; 2º *El régimen jurídico de las costas españolas*. Aranzadi. 1995 Madrid, de JUAN CALERO RODRÍGUEZ, Abogado del Estado, en cuyas págs. 230 a 235 trata, dentro del Capítulo IV sobre El demanio marítimo-terrestre natural originario, de las islas e islotes, y en las 274 a 278, en el Capítulo V sobre El demanio natural sobrevenido, se refiere a las islas que se forman. En sus consideraciones está la inspiración de las líneas nesológicas y nesonómicas que siguen.

### b) Perspectivas de un tema multidisciplinar.

El tema de la propiedad de las islas es de interés antiguo. Multidisciplinar, de Derecho Civil y de Derecho Administrativo, y aún, de Derecho Constitucional, visto el artículo 132.2 de la Constitución Española, para el que, recordémoslo, son bienes de dominio público estatal los que declare la ley y,

---

14 - Entre ellas unas llamadas *Ses Illetes, S'illot y S'illó*. En castellano Las islitas, el islote y el isleo.

15 - La mayoría de las de más de 1 Km<sup>2</sup> (*Conillera, de l'Aire, Formentor, Vedrá, Vedranell, den Colom, des Bosc, Tagomago, Espardell, Espalmador y Redona*). Sólo las de Cabrera y Dragonera, no lo son.

en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y plataforma continental, inspirándose su régimen jurídico en los principios de inalienabilidad imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación. De lo que resulta que, constitucionalmente, no son de dominio público las islas. Y no lo han sido, y no lo son aún todas, legalmente hasta la Ley de Costas de 28 de julio de 1988.

### **1. Historia.**

Antes de la Ley de Aguas de 1866 las islas (islotas incluidos) eran *res nullius*, sin dueño, susceptibles de adquisición por ocupación. La Ley XXIX, De cuya debe ser la isla que se hace nuevamente en la mar, del Título XXVIII de la Partida III, era bien expresiva, cuando disponía Pocas veces acaesce que se fagan yslas nuevamente en el mar, pero si acaesce que se ficiesse y alguna nueva ysla de nuevo surja, dezimos que debe de ser de aquel que la poblase primeramente e aquel o aquellos que la poblaran deven odebecer al señor, en cuyo señorío es aquel lugar do apareció la ysla.

Fue la Ley de Aguas de 1866 la que dispuso, en su artículo 3, que las islas marítimas ya formadas, que, por no haber sido ocupadas, eran *res nullius*, y las que se formasen, pasaran a ser de dominio privado del Estado (dejando a salvo, expresamente, los derechos adquiridos, que reafirmaba el artículo 299), con la consecuencia de impedir su adquisición por ocupación, por parte de cualquiera, pero no por usucapión, y permitir su tráfico jurídico privado, como bienes patrimoniales del Estado. Lo mismo que sucedía con la legislación sobre bienes mostrencos<sup>16</sup>.

El artículo 3 de las Leyes de Puertos de 1880 y 1929, por su parte, dijeron que pertenecen al Estado, y el artículo 371 del Código Civil de 1889<sup>17</sup> que las islas que se formen en los mares adyacentes a las costas de España pertenecen al Estado.

El artículo 2 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969 dispuso, al fin, de esta serie histórica, que las islas formadas, o que se formen en el mar territorial..., pertenecerán al Estado en calidad de bienes patrimoniales, salvo

---

16 - El artículo 1 de esta Ley de 9 de mayo de 1835 había dispuesto que corresponden al Estado los bienes semovientes, muebles e inmuebles, derechos y prestaciones siguientes: 1º Los que estuvieran vacantes y sin dueño conocido por no poseerlos individuo ni Corporación alguna.

El artículo 6 disponía: Los bienes que, por no poseerlos ni detentarlos persona ni Corporación alguna, carezcan de dueño conocido se ocuparán desde luego a nombre del Estado, pidiendo la posesión real corporal ante el juzgado competente, que la mandará dar en la forma ordinaria.

El artículo 11 decía: La prescripción con arreglo a las leyes comunes incluye las acciones del Estado y cierra la puerta a sus reclamaciones contra los bienes declarados de su pertenencia.

17 - Del que dijo la STS de 11 de noviembre de 1969 RA 5168 que no había seguido lo que decían Las Partidas, inspiradas en el Derecho Romano que las consideró *res nullius*, adjudicándolas al primer ocupante. En un asunto relativo a la isla de Portals o d'en Sales.

las que sean de propiedad privada o procedan de la desmembración de ésta.

## **2. Situación actual después de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988.**

La Ley de Costas de 28 de julio de 1988 rompe la tradición legislativa y proclama la demanialidad de las islas e islotes en los términos de sus artículos 4.6 y 5.

### **2.1 Los textos y su alcance.**

· Dispone el artículo 5 que son también del dominio público estatal (no dice marítimo-terrestre estatal) las islas que estén formadas o se formen por razones naturales, en el mar territorial o en las aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas, salvo que sean de propiedad privada de particulares o entidades públicas o procedan de la desmembración de ésta (en cuyo caso serán de dominio público su zona marítimo-terrestre, playas y demás bienes que tengan este carácter, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 4). Después de haber dicho, en el artículo 4.6, que pertenecen al dominio público marítimo-terrestre estatal (además de los que lo son, en todo caso, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución), los islotes en aguas interiores y mar territorial, sin perjuicio de que, de acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª. 3, los islotes de propiedad particular con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley conservarán esta condición, si bien sus playas y zonas marítimo-terrestre (pero no los acantilados) seguirán siendo (realmente, pasarán a ser, porque antes no lo eran) de dominio público en todo caso.

El artículo 6.1 del Reglamento de 1 de diciembre de 1989 dice que lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley sobre el dominio público de los islotes, se entiende siempre aplicable a las rías y desembocaduras de los ríos hasta donde sea sensible el efecto de las mareas.

· La Ley no dice lo que entiende por islote. Las leyes anteriores lo trataban como cualquier otra clase de isla. Como es, sin duda, acudiendo la doctrina, a falta de definición legal, a los criterios hermenéuticos del artículo 3 del Código Civil, que conducen al Diccionario de la Lengua española, para el que es una isla pequeña y despoblada, y peñasco muy grande rodeado por el mar. Como isla es, porción de tierra rodeada de agua por todas partes. Y península, tierra cercada por el agua y que sólo por una parte relativamente estrecha está unida y tiene comunicación con otra tierra de extensión mayor.

· Realmente, aunque solamente a sus efectos, hay definiciones legales de isla e islote, en el Convenio de Ginebra sobre el mar territorial y la zona contigua de 29 de abril de 1954, ratificado el 25 de febrero de 1971 BOE de 24 de noviembre de 1971, y en la Convención de la ONU sobre Derecho del mar de 10 de diciembre de 1982, ratificado el 20 de diciembre de 1996 BOE de 14 de



febrero de 1997, para los que, isla es una “extensión natural de tierra, rodeada de agua, que se encuentra sobre el nivel de ésta en pleamar”, lo que supone excluir los bajíos y las islas artificiales, pero plantea dudas sobre las islas de hielo y los mismos mares y océano árticos. No son islas, a efectos del derecho a tener zona económica exclusiva y plataforma continental, pero sí mar territorial, sin decir que sean islotes, las “rocas en el mar, no aptas para mantener la habitación humana o vida económica”<sup>18</sup>.

JESÚS GONZÁLEZ SALINAS nota a faltar en la Ley de Costas la contemplación de las islas formadas o que se formen (no en el mar territorial o las aguas interiores) en la zona marítimo-terrestre, que, a contrario, deduce, en consideración del régimen de sus alteraciones, que son de dominio público cualquiera que sea la causa de su formación. A diferencia de las islas que procedan de la desmembración de propiedades privada en tierra, que son privadas, según lo visto, siguiendo el precedente de la Ley de Puertos 1880 y la de Costas de 1969.

Realmente tales islas, de las que hablaba el Reglamento de la Ley de Puertos, no se formaron en la zona marítimo-terrestre, sino que, por desmembración de ésta, quedaron en la zona marítima (no marítimo-terrestre) de la que hablaba la Ley de Aguas de 1866, como sinónimo del mar litoral. En la zona marítimo-terrestre se pueden formar montículos o aterramientos, no islas, porque aquélla, está en tierra, formando con las playas la ribera del mar, aunque se pueda inundar por el flujo y reflujo de las mareas, las olas o la filtración del agua.

## 2.2 Las islas Baleares (y Canarias) ¿de dominio público?

La Ley de Costas de 1988, cuando se refiere a las islas formadas o que se formen en el mar territorial y las aguas interiores, no piensa en las islas de Mallorca, Menorca, Ibiza, Formentera y Cabrera y demás islas menores adyacentes, que según el Estatuto constituyen las Illes Balears (que es denominación oficial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears), sino en las formadas y que se formen en las aguas que bañan las costas de España (Península, Canarias, islas adyacentes y territorios de África sujetos a la legislación peninsular, en expresión del antiguo artículo 1 del Código Civil), sean las interiores (las comprendidas entre la línea interior del mar

---

18 - España cree que son rocas Rockall (peñasco rocoso deshabitado, bajo soberanía británica, en el océano Atlántico, a partir de las que el Reino Unido estableció zona económica exclusiva en perjuicio de buques pesqueros españoles, entre otros) y las Islas Salvajes (portuguesas, entre Madeira y las islas Canarias, por deshabitadas y con faro automatizado, respecto de las que Portugal hizo unilateralmente una delimitación basada en el trazado de su línea media). Y, por el contrario, defiende que la isla de Alborán, entre las costas peninsulares y marroquíes, no es roca sino isla porque alberga un destacamento militar, sin que haya establecido zona económica exclusiva (a diferencia de Marruecos).

territorial<sup>19</sup> y las líneas de base recta a que se refiere la Ley 10/1977, de 4 de enero –como las del RD de 5 de agosto de 1977<sup>20</sup>– o la línea de bajamar escorada) sean las marítimas, de su mar territorial<sup>21</sup>.

Las cinco islas Baleares (como las siete islas mayores del archipiélago de las Canarias) no son, por serlo, de propiedad del Estado, como no lo el resto del territorio nacional, sino parte de su territorio de soberanía. Por más que la isla de Cabrera, que perteneció al Estado, y, como de su propiedad particular, adquirida por ocupación, fue vendida y luego readquirida por expropiación, precisamente por razones relacionadas con la soberanía<sup>22</sup>. Pasando, con la expropiación y el pago del justiprecio, al dominio público, antes de la demanialización general de la Ley de Costas, por su afectación al Ejército.

### 2.3 Régimen jurídico de las islas españolas del Estado.

· Las islas e islotes del Estado son, desde la Ley de Costas de 1988, bienes de dominio público, afectados al uso público o, en su caso, al servicio público, como la defensa<sup>23</sup>, y en tal caso la desafectación de ella no los degrada y convierte en bienes patrimoniales del Estado, sino que las devuelve al uso público, y gestión en materia costera. Afectación que, en cualquier caso, se realizó, sin acto administrativo, sino por la propia Ley de Costas<sup>24</sup>, apoderada al efecto por la Constitución misma.

---

19 - Se extiende, hasta la línea trazada de modo que los puntos que la constituyen se encuentren a una distancia de 12 millas náuticas de los puntos más próximos de las líneas de base. Según el Convenio de Ginebra. Pero, a tenor de la Ley de Puertos de 24 de noviembre de 1992, sin extenderse, en relación con los países vecinos. O con aquellos cuyas costas se encuentren frente a las españolas, más allá de la línea media delimitada de tal forma que todos sus puntos sean equidistantes de los puntos más próximos de las líneas de base, a partir de las cuales se mide la anchura del mar territorial en cada uno de los países, trazadas de conformidad con el Derecho Internacional.

20 - Trazó, para la delimitación de las aguas jurisdiccionales, a que se refiere el artículo 2 de la Ley 20/1967 de 8 de abril, líneas de base rectas en las costas peninsulares e insulares. Respecto de éstas. Solo se establecieron entre las islas que están suficientemente cercanas: en las Baleares, entre Mallorca y Cabrera y entre Ibiza y Formentera; y en las Canarias, entre Fuerteventura y Lanzarote, Alegranza, Graciosa, Montaña Clara y Lobos.

21 - Que incluye las que lindan con la costa hasta que el Gobierno no trace las líneas de base en todos los parajes concretos, donde no lo haya hecho.

22 - Han fracasado los intentos de reversión, por cambio de afectación, porque, no fueron expropiadas en 1916, por necesidades de la defensa nacional, sino por el peligro que para el Estado suponía la eventual propiedad de extranjeros, en las zonas polémicas de costa y fronteras, o de interés para la defensa nacional, y para evitarlo, pues, como dijo el TS, para la defensa nacional no hace falta la isla, lo que hace falta es que no sea de propiedad particular.

23 - Artículos 21.2, 40.2 y 206.3 de la Ley de Costas en relación con la Ley 8/1975 de 12 de marzo de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional.

24 - Expresamente, los islotes en el mar territorial y aguas interiores del artículo 4.6, e implícitamente en el 5 las islas, al decir que también.

· No son bienes de dominio público natural necesario, pero sí de dominio público marítimo-terrestre, porque no es el mero hecho de ser islas, sino, además haber pertenecido al Estado, lo que la Ley de Costas ha considerado decisivo para demanializarlas. Y aunque el artículo 5, en su literalidad, sólo dice de dominio público estatal, hay que entender dice, además, de dominio público marítimo-terrestre, y por lo tanto de utilización libre, pública y gratuita, en tanto no se acuerde la correspondiente reserva, adscripción o concesión, o ya estuvieran las islas afectas a un servicio público, como la defensa nacional (ex. art. 339.2º del Código Civil). Por aplicación de los criterios de interpretación del artículo 3 del Código Civil, que apela al sistemático, que obliga a enfatizar que el artículo 5, que dice también serán..., está a continuación del 4, que, incluyendo a los islotes en su nº 6, se refiere precisamente al dominio público marítimo-terrestre, como el 3, y recordar que la rúbrica del Título I, que contiene los tres artículos citados y otros, es Bienes de dominio público marítimo-terrestre.

· La isla o el islote pueden desaparecer o dejar de serlo, con más facilidad que el continente, por causas naturales, como la inundación o el aterramiento que le convierta en península o integre en la ribera del mar, o por causas artificiales<sup>25</sup>. De la misma manera que pueden surgir del mar o formarse en él naturalmente (las islas artificiales no lo son, ni natural ni legalmente, según vimos), por afloramiento<sup>26</sup>, o por desmenbramiento de la ribera, o incluso aislamiento por la acción del hombre de la zona marítimo-terrestre<sup>27</sup>.

· Los bienes de dominio público están fuera del comercio, por lo que las islas que nos ocupan son inalienables.

El artículo 1271 del Código Civil dispone que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio. Y lo están los bienes de dominio público.

El artículo 132.1 de la Constitución, por su parte, que la Ley reguladora del régimen jurídico de los bienes de dominio público se inspirará en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Y el artículo 6 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 proclama, como principios relativos a la gestión y administración de los bienes y derechos demaniales –siéndolo, según el nº 1,

---

25 - La isla de Botafoc en el puerto de Ibiza, unida a éste permanentemente por un muelle o la de la Torralla (de la STS de 16 de enero de 1967) con un puente de acceso de relleno y fábrica.

26 - Son las *insulae in mari natas* del Digesto 41.1.2 y 3. Y las islas *que se forman*, de los artículos 371 y 373 del Código Civil. Por erupción volcánica, seísmo, acarreo y depósito de sedimentos fluviales, etc.

27 - La isla del Lazareto en el Puerto de Mahón.

en cualquier caso, aquéllos a los que la Ley otorgue expresamente el carácter de demaniales— los de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

Por fin, el artículo 7 de la Ley de Costas dispone que, conforme a lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre, definidos en esta Ley (las islas e islotes del Estado), son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

### **c) Venta de islas del Estado.**

Siendo inalienables las islas de propiedad del Estado por disposición legal, solamente podrán venderse en virtud de una ley desdemanializadora o patrimonializadora posterior.

La transmisión de las islas e islotes de dominio público estatal se ha de articular con actos sobre su utilización, regidos por la correspondiente normativa, sin poder ser objeto de una desafectación, que expresamente queda descartada con carácter general<sup>28</sup>, mientras sigan existiendo como tales islas e islotes.

La afectación determinada por la entrada en vigor de la Ley de Costas para las islas, tradicionalmente patrimoniales, sólo podrá hacerse cesar mediante una derogación de dicha Ley de Costas, aunque con carácter singular. Tal posibilidad no la impide la Constitución, que solo demanializa la zona marítimo-terrestre y las playas, pero no las islas, cuya demanialidad queda a disposición del legislador.

F. GARRIDO FALLA<sup>29</sup> recuerda que la Ley de Administración y Contabilidad del Estado de 1 de julio de 1911 exigía una ley para la enajenación de los derechos y propiedades del Estado, con efecto desafectador y autorizatorio de los de dominio público, según M.F. CLAVERO ARÉVALO<sup>30</sup>. Como la ley de 21 de julio de 1960 de cesión al Ayuntamiento de Barcelona del castillo de Montjuich. Y la ley de 9 de septiembre de 1931 de cesión al Ayuntamiento de Palma del castillo de Bellver<sup>31</sup>.

La desafectación por ley de las islas del Estado las haría de propiedad privada o particular del Estado, en principio, quedando sujetas, en lo sus-

---

28 - El artículo 18 de la Ley de Costas solo la admite en los supuestos de los apartados 5 y 10 del artículo 4, que no se refieren ni a los islotes ni a las islas.

29 - Tratado de Derecho Administrativo II IEP 1960 Madrid pgs. 458 y ss.

30 - La inalienabilidad del dominio público. Sevilla 1958 págs. 80 y ss.

31 - No porque fuera de dominio público, como obra de defensa del territorio del artículo 339 del Código Civil, que hacia tiempo había dejado de ser, sino por haber pertenecido, hasta la proclamación de la Segunda República, al Patrimonio Real, cuya ley de 12 de mayo de 1865, a la que remitió el artículo 342 del Código Civil (y posteriores de 26 de abril de 1876, de 22 de marzo de 1932 –por decreto-ley de 20 de abril el Estado se incautó los bienes del Patrimonio de la Corona– sobre el Patrimonio de la República, y de 4 de marzo de 1940 y ulteriores, sobre el Patrimonio Nacional) exigía para las donaciones una ley formal.

tantivo al Derecho Privado, y, en lo adjetivo y procedimental, al Derecho Administrativo, que, como regla, contempla, para enajenación de los bienes patrimoniales, el concurso. Sin perjuicio del sometimiento a las limitaciones de la propiedad, unas, objetivas, por causa de la protección de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, con los que siempre lindan, como la ribera del mar, y el mar mismo, y, otras, subjetivas, por interés de la defensa.

#### **d) Venta de islas de particulares.**

Para completar el panorama debemos hablar de la venta de las islas de propiedad particular o privada<sup>32</sup> y nos interesa hacerlo, no tanto por los ingresos públicos que genera (siempre relevantes para el Erario y la lucha contra el déficit, que empuja a la venta de islas griegas, y, en su caso, las españolas del Estado, previa desafectación legal), como porque pone de manifiesto las peculiaridades de tal propiedad. Objetiva y subjetivamente.

##### **1. Las limitaciones del contenido del derecho de propiedad.**

La propiedad de los particulares sobre las islas e islotes (diga lo que diga el Registro de la Propiedad sobre sus linderos, como, lindante con el mar por los cuatro puntos cardinales, por ejemplo) no llega al mar que los circunda, sino hasta la ribera del mar, que es de dominio público marítimo-terrestre y por ello está sometida a las limitaciones de protección del Título II de la Ley de Costas, rubricado *Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre*.

· El artículo 5, para las islas, expresamente, dispone que, en las de propiedad privada de particulares o entidades públicas (distintas del Estado, al ser éstas de dominio público, y operar el *nemo res sua serviens*), serán de dominio público su zona marítimo-terrestre, playas y demás bienes que tengan este carácter, conforme a lo establecido en los artículos 3 y 4, que, por lo que importa ahora, incluye, en su n° 4, los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.<sup>33</sup>

No sucede lo mismo con los islotes, de propiedad particular, a los que se refiere la Disposición Transitoria 2ª.3, disponiendo que sus playas y zona

---

32 - Cuyo mantenimiento en la Ley de Costas de 1988 contrasta con el rigor frente a la imposibilidad de enclaves de propiedad privada en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (que rechaza implícitamente la Constitución y expresamente su artículo 9).

33 - Según el artículo 6.3 del Reglamento de 1989, se considerará, acantilados sensiblemente verticales aquellos cuyo paramento, como promedio, pueda ser asimilado a un plano que forme un ángulo con el plano horizontal igual o superior a 60 grados sexagesimales, incluyendo en su definición las bermas o escalonamientos existentes antes de su coronación.

marítimo-terrestre serán de dominio público, sin aludir a los acantilados ni otros bienes de dominio público marítimo-terrestre distintos de los artículos 3 y 4. Lo que tiene gran importancia porque los islotes son islas pequeñas y despobladas y, también, peñascos muy grandes rodeados de mar, lo que hace que algunos<sup>34</sup> tengan grandes acantilados.

- Los acantilados de los islotes de propiedad particular, no son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal. Seguramente en los pequeños, si lo fueran hasta su coronación, sólo sería de propiedad privada la corona, con lo que la conservación de que habla la Disposición Transitoria 2ª.3 de la Ley de Costas sería platónica.

- Lindando las islas e islotes de propiedad particular con la ribera de mar (que contiene la zona marítimo-terrestre y las playas), su franja colindante con la línea interior o de tierra de aquélla, por razones de protección del mar territorial y la ribera misma, está sujeta a las limitaciones dominicales que suponen las servidumbres legales, de tránsito, de protección (ambas accesibles desde tierra) y la zona de influencia. Franjas que se cuentan desde la línea interior de la zona marítimo-terrestre, y de anchuras de 20 100 y 500 metros.

- Las islas e islotes también están sujetos a servidumbre legal de acceso al mar, por más que, pueda faltar el público que, desde tierra, quiera acceder, del que habla la norma, si el dueño es uno solo, como en la mayoría de los islotes.

- Los islotes de propiedad particular, según la Disposición Adicional 3ª.1, están declarados de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa.

## **2. Los cuestionables compradores extranjeros.**

2.1 Las islas se encuentran entre las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en los términos de la Ley 8/1975 de 12 de marzo de instalaciones y zonas de interés para la defensa nacional y su reglamento de 10 de enero de 1978<sup>35</sup>.

El artículo 4 de la Ley dice que tales zonas de acceso restringido son las en que, por exigencias de la defensa nacional o del libre ejercicio de las potestades soberanas del Estado, resulte conveniente prohibir, limitar o condicionar la adquisición de la propiedad y demás derechos reales por personas físicas o jurídicas de nacionalidad o bajo control extranjero con arreglo a lo dispuesto en esta Ley. Y el artículo 32 del Reglamento incluye, en dicha zona, la totalidad de las islas e islotes de soberanía nacional, estableciendo el

---

34 - Como, en las islas Baleares, el Colomer, de 102 metros de cota máxima, en una superficie de 28.000 m2 y perímetro de 750 metros, y otros, de más cota, como Es Vedrà, de 381.

35 - En línea con la Ley de 23 de octubre de 1935 sobre adquisición de terrenos en las islas españolas y el RD 2098/1985 de 6 de noviembre sobre transferencias de inmuebles en islas y zonas del litoral.

porcentaje máximo de propiedades inmobiliarias de los extranjeros en el 15%, en islas de superficie igual o superior a Formentera (82'8 Km<sup>2</sup>), y del 1% en las islas e islotes de superficie inferior. Porcentaje que, en las zonas insulares, se computará por islas, y, en cada una de ellas, por términos municipales, según el 33. Y, de acuerdo con el 37, está sujeta al requisito de autorización militar la adquisición, cualquiera que sea el título, por personas físicas o jurídicas extranjeras, de propiedad sobre fincas rústicas o urbanas, con y sin edificaciones, o de obras o construcciones de cualquier clase, y la construcción de las mismas, así como la adquisición de derechos sobre autorizaciones concedidas y no ejecutadas, cuando los peticionarios sean extranjeros. Disponiendo el artículo 46 plazos, como el de solicitud de la autorización, de tres meses desde la adquisición por título hereditario universal o singular, o, en su defecto, el de un año para la enajenación.

2.2 La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio de 1991 excluyó de las restricciones anteriores a los ciudadanos de la CEE, ahora, UE, excepto que las autoridades militares apreciaran indicios racionales de que las fincas u obras se utilicen para fines contrarios a los intereses de la defensa nacional, en cuyo caso podrán someterse a revisión las autorizaciones concedidas, sirviendo las meras propuestas de base para hacer cesar la situación e incluso anularlas y declarar de utilidad pública la expropiación, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas que pudieran corresponder.

Las limitaciones que, para la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como para la realización de obras y edificaciones de cualquier clase, son de aplicación a los terrenos declarados o que se declaren zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en virtud de las disposiciones contenidas en las disposiciones que integran el capítulo III, no regirán respecto de las personas físicas que ostentan nacionalidad de un Estado miembro de la CEE, y, tratándose de personas jurídicas que ostenten dicha nacionalidad, el aludido régimen será de aplicación en los términos que se prevé respecto de las personas jurídicas españolas.

A propósito de ello se ha de recordar que el artículo 54.3 e) del Tratado constitutivo de la CEE de 25 de abril de 1957 dispone que El Consejo y la Comisión ejercerán las funciones que les atribuyen las disposiciones precedentes, sobre establecimiento de un programa para la supresión de las restricciones a la libertad de establecimiento,... haciendo posible la adquisición y el aprovechamiento de propiedades inmuebles situadas en el territorio de un Estado miembro por un nacional de otro.

