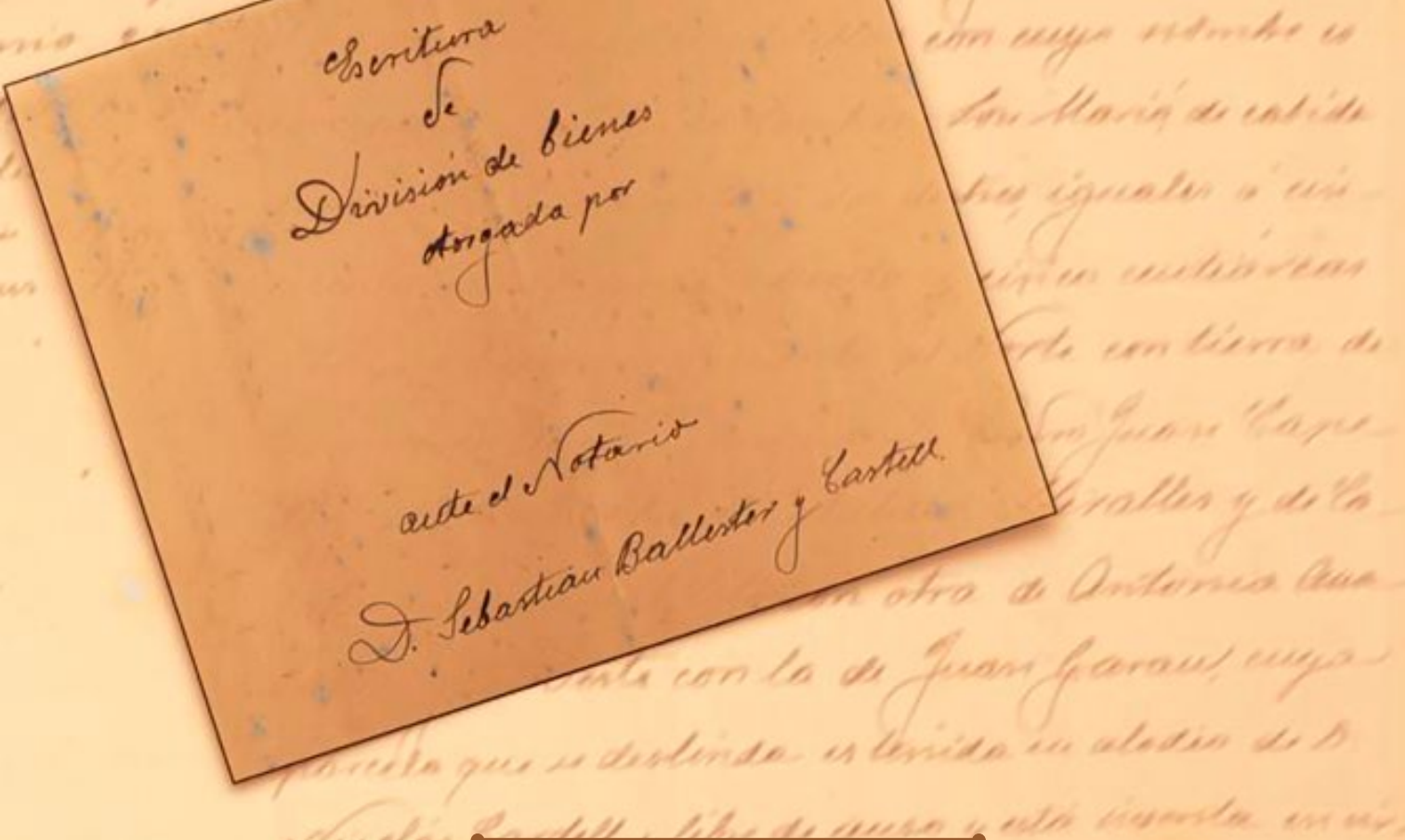




Tast jurídic del terme de Lluçmajor

De les curiositats locals al dret turístic

Antònia Paniza Fullana

Pregó de Fires 2021

Tast jurídic del terme de Llucmajor

De les curiositats locals al dret turístic

Antònia Paniza Fullana

Pregó de Fires 2021



Edita: Ajuntament de Lluçmajor

Disseny portada: Antoni Montserrat
Disseny i impressió: Gràfic Art Palma S.A.
Palma. Setembre 2022

Dipòsit legal: PM 00683-2022

SUMARI

Presentació	9
Tast jurídic del terme de Llucmajor. De les curiositats locals al dret turístic.....	15
Agraïment	17
Introducció.....	17
Història de Llucmajor: les fires	19
Crim d'en Justo i en Tello	21
En Pere de Son Gall i l'autogir	22
Peninsulars a Mallorca, règim econòmic matrimonial i dret civil propi.....	26
Estrangers residents a Llucmajor	30
Arquitectura i urbanisme	32
Camins.....	36
Passatges particulars i la seva problemàtica.....	39
Altres tipus de servituds.....	43
Fites.....	45
Cisternes compartides i habitacions dins veïnat	49
Frases fetes.....	49
Propietat horitzontal.....	52
Evolució del turisme i dret turístic.....	55
Conclusió.....	65
Bibliografia	67
Annex: Normativa.....	69

PRESENTACIÓ

Senyor Batle, Senyora Regidora de Cultura, Senyores i Senyors Regidors de l'Ajuntament de Lluçmajor,

Moltes gràcies per la confiança dipositada en mi per fer una semblança de la doctora Antònia Paniza Fullana, pregonera de les Fires de Lluçmajor 2021.

Bon vespre a totes i a tots.

Realment entenc com un privilegi el fet que un menorquí prengui part en un acte tan tradicional, tan llucmajorer, com el del pregó de les Fires que ens ha reunit en aquest emblemàtic Claustre de Sant Bonaventura.

L'encomanda que he de satisfer és, ni més ni manco, posar en valor alguns trets personals de la pregonera, a la qual conec des de fa ja vint-i-quatre anys, dels quals els quatre darrers he tingut la sort de tenir-la al meu costat com a secretària general de la Universitat de les Illes Balears.

Ben poc conec de la vila de Lluçmajor, més enllà del fet que és el municipi més gran de Mallorca; de la seva reivindicació popular de l'invent de l'autogir de Pere de Son Gall; de com sabeu guardar gelosament les tradicions, de les quals la fira de Sant Miquel és un bon paradigma, així com del sentiment de pertinença dels llucmajorers a la vostra terra, com és el cas de la pregonera.

La semblança que puc fer, i vull fer, rau en algunes pinzellades de la persona i personalitat de la pregonera, i ho faré des del meu coneixement del seu quefer universitari.

Abans d'entrar en la seva trajectòria universitària, però, vull posar en valor alguns trets més personals que als dos ens apopen en provinença i en trajectòria vital.

La doctora Paniza ve d'una família tradicional d'aquella època. Son pare, Francisco, fou comptable d'una fàbrica de sabates, i sa mare, Catalina, que avui ens acompanya, una dona de casa que compaginava les tasques pròpies de la llar amb les de cosidora. He sabut que son pare morí ben jove –just tenia cinquanta anys–, però sa mare va saber mantenir el timó de la família i va permetre que ella i la seva germana, Margalida, poguessin continuar els seus estudis.

Una família ben llucmajorera, que avui l'acompanya, la nissaga de la qual ella continua per matrimoni amb en Tomeu, per morada al poble que els ha vist néixer i per l'arrelament que han transmès als seus dos fills, Francesc i Tomeu.

Quan ella començà la seva trajectòria universitària, molt brillant per cert, jo feia poc temps que havia deixat la càtedra a la Universitat Autònoma de Barcelona per ocupar-ne una a la Universitat de les Illes Balears.

El meu àmbit de recerca eren, i són, temes de criptografia, i ben prest vaig tenir l'oportunitat de contrastar coneixements amb professors del Departament de Dret. En aquells moments no se'n parlava gaire, però ja es preveia la importància de disposar d'un marc jurídic perquè aquelles aplicacions de la matemàtica i la tecnologia, com era la firma electrònica, tinguessin validesa en el món real.

Amb aquesta idea, l'any 1994, vàrem crear el Centre d'Estudis de Dret i Informàtica (CEDIB), i va ser allà on vaig conèixer, quatre anys més tard, la llavors acabada de titular en dret, avui catedràtica.

Tenia fama de bona estudiant, tant a primària com a batxillerat, i a la universitat ho va seguir demostrant, en paraules del seu tutor i mestre, el catedràtic doctor José

Ángel Torres Lana. I jo puc afegir que ara és una excel·lent universitària, pels seus coneixements i la seva voluntat i disponibilitat per assumir, a més, responsabilitats de gestió.

Crec que la pertinença primerenca al CEDIB li va donar motius per voler escodrinyar aspectes del marc jurídic, pel que fa al dret i les tecnologies de la informació, que ha posat de manifest amb el lideratge en la implantació de l'administració electrònica a la UIB.

Pas a fer-vos un resum de la seva trajectòria professional:

És catedràtica de Dret Civil des de 2020, magistrada suplent de l'Audiència Provincial de les Illes Balears des de 2006 i membre del Consell Assessor de Dret Civil Balear des de 2018.

La seva investigació la fa especialista reconeguda en les temàtiques de:

- Protecció del consumidor i contractació electrònica, amb especial referència al dret turístic i les noves tecnologies.
- Responsabilitat civil medicosanitària.
- Relacions, paral·lelismes i convergències entre drets reals i successió.
- Protecció dels menors, juntament amb el dret de família i, en particular, la filiació.

La seva tasca docent abraça totes les matèries de dret civil en el grau de Dret, així com en màsters pel que fa a matèries de dret de consum i el dret de les tecnologies de la informació.

En l'àmbit de la gestió, de manera continuada, ha estat secretària i subdirectora del Departament de Dret Privat. D'altra banda, ha estat subdirectora i directora del Centre d'Estudis de Postgrau i, fins que hi ha hagut el relleu d'equip rectoral el passat mes de juny, secretària general de la Universitat.

Per la forma amb què ha exercit aquest càrrec puc donar fe de les seves aptituds i la seva actitud de col·laboració. I és que en moments tan complicats com els de la pandèmia ha assumit la responsabilitat, com ja he dit, de la implantació de l'administració electrònica; de confegir el marc jurídic per fer front al nou escenari de la docència i la investigació, dissenyat pels vicerectors corresponents que avui ens acompanyen, i d'impulsar i assumir la responsabilitat de dur a terme la votació electrònica al càrrec de rector, el passat mes de maig.

Amb el que acab de dir, no s'estranyaran que manifesti la meva consideració, la meva estima i el meu agraïment envers la doctora Antònia Paniza Fullana, per la seva feina, molta i ben feta, i que com a rector reconegui que ha estat una gran ajuda en la gestió de la Universitat durant aquests darrers quatre anys.

Un reconeixement que voldria expressar en una frase que m'agrada molt: «No fa falta trepitjar fort per deixar petjada, millor trepitjar per allà on altres hi hauran de passar». Tu has trepitjat ben fort i, a més, la teva petjada, certament, facilitarà el camí de qui t'ha substituït.

Ja és hora de donar pas a la seva intervenció, amb la qual ens vol oferir un «tast jurídic del terme de Lluçmajor».

Primer comentarà algunes curiositats locals des de la perspectiva jurídica, tal vegada una perspectiva diferent d'aquella a la qual vostès estan acostumats. Segur que molts dels presents les identificareu i tal vegada en coneixereu algun cas. Després, farà una aturada en el dret turístic per valorar com ha anat afectant el municipi. El turisme ha estat i és clau a Lluçmajor, i ha anat evolucionant amb el temps i també, darrerament, amb l'aplicació de les tecnologies que donen noves oportunitats.

Un recorregut, aquest tast, que ben segur ens farà reflexionar en veure com el dret, vulguem o no, ens envolta i ens segueix en moltes activitats que podem considerar quotidianes, i Lluçmajor no n'és una excepció.

Després d'escoltar-la, entendran el parallelisme entre els seus coneixements i els meus, que, distants en continguts, convergeixen en la reivindicació que el dret i la matemàtica formen part de la vida quotidiana de les persones. I així com la tecnologia ha entrat a formar part dels avenços socials, el dret hi té carta de naturalesa en el seu desenvolupament.

Acab amb el convenciment que avui, i en el futur, dret i tecnologia són inseparables en la societat digital en què vivim i ens projectam.

Moltes gràcies per la seva atenció i molt bones fires a tothom!

Llorenç Huguet i Rotger



D'esquerra a dreta: Maria Francisca Lascolas, regidora de Cultura; Éric Jareño, batle de Lluçmajor; Antònia Paniza, pregonera, i Llorenç Huguet, presentador, el dia del pregó (28 de setembre de 2021), al Claustre de Sant Bonaventura de Lluçmajor.

TAST JURÍDIC DEL TERME DE LLUCMAJOR DE LES CURIOSITATS LOCALS AL DRET TURÍSTIC

AGRAÏMENT

Vull agrair, en primer lloc, a la regidora de Cultura de l'Ajuntament de Lluçmajor la invitació i la confiança en convidar-me a ser la pregonera de les Fires d'enguany, una celebració amb un significat tan especial per als qui som i ens sentim llucmajorers.

Vull agrair també, com no podria ser d'altra manera, les paraules del meu presentador, el doctor Llorenç Huguet –al qual encara tenc la tendència a anomenar rector–, que mostren l'amistat, el treball conjunt i les vivències compartides en els darrers anys i també una passió en comú, cada un en la seva matèria, que és la universitat.

Les meves arrels llucmajoreres i les de tota la meva família, ja parlant en termes jurídics, tant per consanguinitat com per afinitat, i el fet que, com a bona llucmajorera, t'ofereixin l'oportunitat de fer un pregó de Fires representen una responsabilitat i tot un honor que agraesc molt.

INTRODUCCIÓ

Després de l'alegria d'haver estat nomenada pregonera, m'havia de posar en feina. Estava clara la meva tasca: no havia de fer una classe ni una lliçó magistral d'algun tema de la meva especialitat, el dret civil, però si era possible havia de parlar d'allò a què m'he dedicat durant tant de temps i, en conseqüència, parlar del que més puc aportar, i transmetre coneixement.

Per correspondre bé a l'encàrrec de la regidora vaig pensar que el primer que havia de fer era tenir ben clara la meva tasca. Per això em vaig demanar: Què és un pregó? Segons el diccionari de l'Institut d'Estudis Catalans, un pregó és «una publicació en veu alta per un pregoner o nunci de noves que interessin als habitants d'una pobla-

ció».¹ Per tant, la meva missió avui aquí és exposar en veu alta alguna cosa, algun tema, que interessi a tots els llucmajorers, i això en el marc de les nostres fires tan anomenades. Si a aquests dos ingredients hi afegim un tema jurídic per la meva formació... què ha sortit?: Aquest tast jurídic del terme de Lluçmajor que us exposaré.

Aquest tast farà un recorregut des d'algunes curiositats locals fins al dret turístic, clau en el nostre municipi. Fixau-vos que parl del terme de Lluçmajor, un terme ampli i amb diferències notables entre una i altra part. Però el dret arriba pertot i algunes curiositats, també.

Us vull fer veure que el dret està darrere la història, la fisonomia i fins i tot la societat llucmajorera. I, òbviament, ja vagi per dit que no entraré en cap problema jurídic particular ni individual, ja que d'aquests cadascú n'ha de fer el que trobi.

Comencem idò aquest tast.

1 El senyor Mateu Monserrat es refereix al pregó i la seva funció amb aquestes paraules. Com podeu veure, ja el relacionava amb la informàtica, tema que també ha sortit enguany en les paraules del presentador. Escrivia el 1984, Mateu Monserrat, que: «El pregó informava antany als ciutadans dels aspectes que es pretenien divulgar i en aquest sentit ens podríem atrevir a dir que fou el remot precursor de la moderna informàtica. Avui, malgrat que la humanitat, amb el seu avanç tecnològic, disposi d'elements electrònics i hagi elaborat una "teoria de la informació" basada en càlculs matemàtics i els japonesos suposin que els futurs amos del món dependran de la quantitat d'informació que puguin abastar, encara tenim el pregó que, en la seva humilitat, compleix la seva humana missió d'informar, personalment, a tots i cadascú que l'escolta. Avui poques festes i fires queden que no tinguin prèviament el seu pregó». (MONSERRAT I PASTOR, M. *Pregó de Fires de 1984: Pregó de pregons*. Lluçmajor, 1985, pàg. 21).

HISTÒRIA DE LLUCMAJOR: LES FIRES



Fotografia: Arxiu Municipal de Lluçmajor.

No fa falta anar més enfora, les fires ja en les seves primeres edicions –és a dir, fa molts d'anys, en concret aquesta serà l'edició 475–, tenen l'origen en la trobada de mercaders i ciutadans –quan no hi havia Internet i els viatges i les trobades es feien bastant més complicats i costosos– per a l'intercanvi de mercaderies, espècies, animals, etc., i aquest intercanvi es feia o bé amb permutes o bé amb compravendes de diferents bens.² La *Historia de Lluçmajor* ja es refereix a aquests fets quan explica la sanció definitiva de les fires pel Real Despacho de Barcelona, i destaca la importància del

² El senyor Mateu Monserrat i Pastor, en el seu pregó de 1984, es refereix a les Fires com «el primer intent de distribució de productes que s'origina en les primeres societats en vies de

canvi de data d'inici de les fires al dia de Sant Miquel, el 29 de setembre, precisament pels contractes que es formalitzaven aquell dia. Ho conta així: «...los *llucmajorers* habían conseguido un logro importante: poder empezarlas el mismo día de la festividad de San Miguel, celestial patrono de la villa, fecha además muy apropiada, por los contratos y transacciones que los payeses realizaban este día, considerado como principio del año agrícola natural, con los primeros cultivos de la nueva sementera».³



Fotografia: Arxiu Municipal de Lluçmajor.

desenvolupament». (Cfr. MONSERRAT I PASTOR, M. *Pregó de Fires de 1984: Pregó de pregons*. Lluçmajor, 1985, pàg. 18).

3 Cfr. FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor. Volumen tercero. El siglo xvi*. Mallorca, 1978, pàg. 336.

El dret de contractes ja hi era present: es feien permutes o compravendes. Aquests contractes ja es varen preveure, anys més tard, al Codi civil i al Codi de comerç,⁴ normes que amb alguns canvis perduren avui dia i s'apliquen a un tràfic jurídic molt més àgil i complicat, en què les noves tecnologies tenen un paper important. Malgrat tot, aquelles fires no en deixen de ser l'origen.

Partint d'aquesta idea, s'ha de dir que ara anam més enllà: les normes d'àmbit europeu entren amb força en les relacions privades i comercials actuals. La interrelació entre normes de diferents àmbits –europeu, estatal, autonòmic– i, en algun cas, fins i tot local, compliquen a vegades l'escenari jurídic que s'ha de resoldre. Un exemple el tenim en el cas del turisme, al qual farem referència més endavant.

CRIM D'EN JUSTO I EN TELLO

Passant a un altre extrem, malauradament hem tengut algun crim sonat, que bé podia ser de pel·lícula. Ja fa molts d'anys: era la nit del 17 al 18 de gener de l'any 1879 i va succeir a les finques de Son Maset i Son Mateu. Allà varen tenir lloc dos assassinats que foren obra d'en Justo Díez i en Pedro Tello. Conta la *Historia de Llummajor* que fins i tot a Palma se'n varen fer un gran ressò.⁵

Mirau amb quines paraules ho relatava la premsa del moment, *El Isleño*: «Lunes 20 de enero de 1879: “Un crimen horrendo de esos que conmueven las fibras del corazón se ha cometido en el término municipal de Llummayor. Los honrados moradores de los predios Son Maset y Son Mateu han sido víctimas de una agresión violenta, y las circunstancias que han ocurrido, más que en los hechos de sus autores, revierten caracteres de suma gravedad y de no poca trascendencia».

4 Articles 1445 y següents del Codi civil i 325 i següents del Codi de comerç.

5 Vid. FONT OBRADOR, B. *Historia de Llummajor*. Tomo sexto. Mallorca, 1995, pàg. 392 i següents.

Es donaren també notícies falses sobre l'estat de salut de la dona d'un dels assassins, entre altres històries. D'alguna manera, pareix que fenòmens com el de les *fake news*, tan conegut en l'actualitat, ja existien a l'any 1879.

Així ho contava el diari *El Isleño* del dia 28 de gener de 1879: «Como una prueba de la facilidad con la que se echan a rodar toda clase de bolas y de lo mucho que se abultan las noticias sacando partido de todos los incidentes que ocurren, basta decir que no es cierto que haya muerto la esposa de Justo Tello, ni que haya abortado dos chiquillos. Es verdad que sufrió el siguiente trastorno, al saber que su esposo era un criminal pero pasado ese estado de excitación sigue sana». I conclou dient: «Hicimos bien en acoger semejantes noticias con reserva y darlas al público condicionalmente».

Ja sigui per les finques, ja sigui pels qui s'hi varen veure involucrats, són noms que sonen en la història llucmajorera.

Però deixam la crònica negra i seguim. Ara amb una altra història que tots els llucmajors coneixem, la qual fins i tot s'ha novellat: el nostre «autogir».

EN PERE DE SON GALL I L'AUTOGIR

Un jove llucmajorer, Pere Sastre Obrador (conegut aquí com en Pere de Son Gall), figura ben estudiada, va fer una feinada per aconseguir que el «cometagiroyavió» s'enlairàs. Segons conta la història, una vegada va haver presentat tota la documentació amb els càlculs i els plànols al que llavors era el Ministerio de la Guerra, li comunicaren que el seu invent no tenia utilitat i, a més, els projectes d'avions havien d'anar firmats i estar avalats per persones «competents» en la matèria.⁶ Però el dia 25 de

6 Explica SALVÀ CALDÉS en la seva obra sobre aquest tema que: «WEYLER, convenientment informat de les idees de Pere Sastre, li reclamà el projecte per al seu estudi a Madrid. La carta de contestació d'en Pere es reproduceix tot seguit pel seu interès en el desenvolupament dels fets: "Exmo. Señor: En vista de que V.E. ha tomado el asunto que le comunicué en la carta fechada el 2 del pasado con interés

juny de 1925, molt poc temps després que en Pere enviàs el seu projecte a Madrid, el senyor De la Cierva feia les primeres proves amb el «seu» –i ho dic entre cometes, ja m'enteneu– autogir.

Un document de data 10 de març de 1931, transcrit a la *Historia de Lluçmajor*, conté la memòria descriptiva del cometagiroavió.⁷ S'hi explica el funcionament, la finalitat i la problemàtica de l'invent: «El “Cometagiroavión” constituye una nueva máquina aérea mixta que tiene a la vez de helicóptero y de aeroplano que está dotado de dos distintos planos de sustentación: absoluto y relativo, y como el relativo desaparece cesando el movimiento, no existe ya el peso por consiguiente; y tiene medio de planeo porque marchando bajo un cierto ángulo de ataque, las aspas de las hélices sustentadoras giran a impulsos del viento y presentan una resistencia que equivale a una sustentación necesaria para aguantar el aparato en plano inclinado durante la maniobra...».⁸

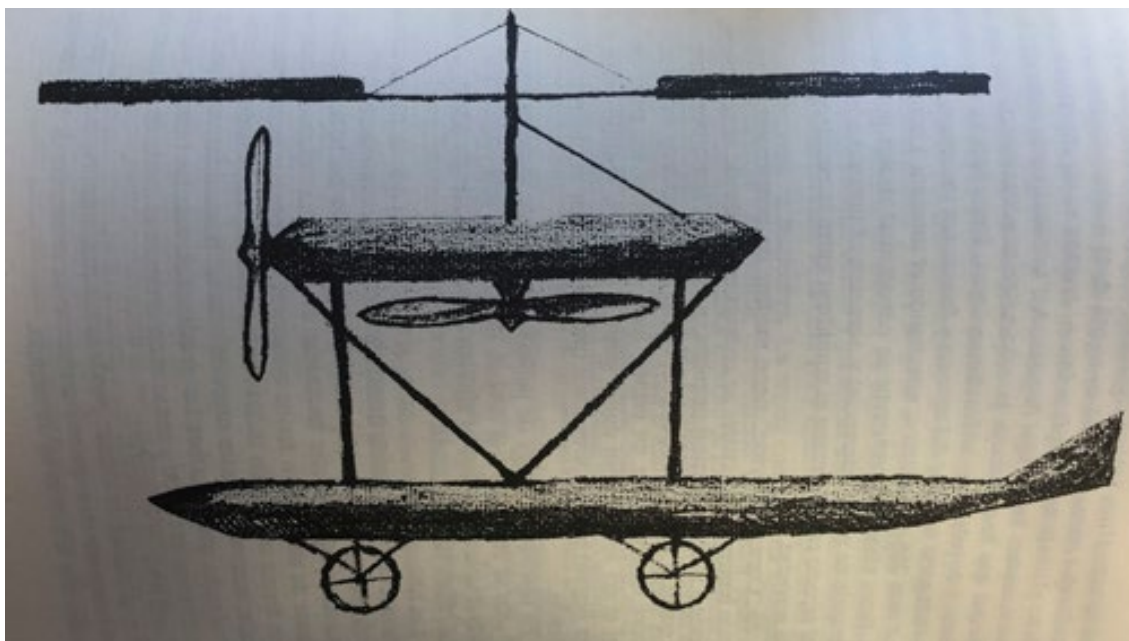
mucho, confiando de la benevolencia de V.E. que guardará el secreto lo mismo que yo lo guardo, le doy a conocer el plano de cálculos e instrucciones relacionados con la estabilidad de aeroplanos, ascenso y descenso verticalment de estos, estaciones aéreas y efectuación de los mismos viajes con más seguridad que abajo explicaré, para que V.E. vea si estos conocimientos sobre mi modo de pensar pueden dar resultado [...].»

El 30 de maig de 1921, des de Madrid li contestaven en els següents termes: «Oportunamente, recomendé el escrito y proyecto de Pedro Sastre Obrador, relativo a la estabilidad de aparatos aéreos, y me dice el General Jefe de la Sección de Aeronáutica del Ministerio de la Guerra que la idea que en dicho escrito y proyecto se expone no tiene aplicación práctica y que, por otra parte, existe una Real Orden de 19 de noviembre de 1897 disponiendo que no se admitan más proyectos de navegación aérea que aquellos que estén firmados por personas que tengan carrera científica relacionada con dicho asunto. Le devuelvo, por tanto, el escrito y proyecto de referencia. V. Weyler».

Pel que fa a aquesta contestació, el senyor Pere Sastre diu en un escrit posterior: «He de hacer notar que el Ministro de la Guerra era el Sr. Juan de la Cierva y que, poco después, su hijo daba a conocer la producción de su autogiro, que se asimilaba bastante a mis proyectos remitidos». (Cfr. SALVÀ CALDÉS, J. *El precursor llucmajorer de l'helicòpter. Pere Sastre Obrador, de Son Gall (1895-1965)*. Lleonard Muntaner Editor. Palma, 2010, pàg. 23).

7 El document es troba a FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor*. Volumen séptimo. Mallorca, 1999, pàg. 389-393.

8 Cfr. FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor*. Volumen séptimo, Mallorca, 1999, pàg. 393.



Reproducció del cometagiroyavió. Esquema original de Sastre Obrador. (Joan salvà Caldés).

Fotografia: Historia de Lluçmajor.

S'ha escrit i contat molt sobre aquest tema. En tenim també una novel·la d'autor llucmajorer. Em referesc a *Miracle a Lluçmajor*, de Sebastià Alzamora. Aquí en teniu algun fragment significatiu:

El personatge d'en Pere a la novel·la afirmava: «Ho veus? No és gens complicat, es tracta de combinar s'acció de dos jocs d'hèlices, unes que treballen es moviment en sentit vertical i unes altres que ho facin en horitzontal. Es principi físic fonamental no pot ser més bàsic: acció i reacció... Hauria de trobar un punt en què ses hèlices horitzontals, en rodar, fessin es molí amb una potència suficient per equilibrar es pes de s'aeronau...»

«[...] Però, per què? [li contestava el seu interlocutor] Perquè sa màquina pugui aixecar-se i baixar en vertical... Ses aeronaus d'ara han de menester una pista

molt llarga, tant per enlairar-se com per aterrar. Jo en vull fer una que pugi i baixi sense haver-se de moure des lloc. Fins i tot arribat el cas, que pugui aturar-se enlaire».⁹

Però el que jo vull ressaltar aquí és que, una vegada més, el dret hi està al darrere. Si realment s'hagués demostrat que l'invent de De la Cierva era una còpia del cometagi-roavió del llucmajorer, seria un cas –òbviament amb el desfasament cronològic de la normativa aplicable– de propietat industrial, i de protecció de l'inventor, encara que la premsa també ha parlat de plagi.¹⁰ Només faltava demostrar-ho, en un procediment i una prova difícil, més tenint en compte l'època i contra qui jugava. Però el valuós testimoni del que va aconseguir el tenim aquí mateix, al Claustre, en la memòria dels llucmajorers i en les pàgines que se n'han escrit.



⁹ ALZAMORA, Sebastià. *Miracle a Llucmajor*. Barcelona: Proa, 2010, pàg. 35.

¹⁰ En l'actualitat, la Llei 24/2015, de 24 de juliol, de patents, en el seu article 4 es refereix a les invencions patentables i estableix que es poden patentar, en tots els camps de la tecnologia, les invencions que siguin noves, impliquin activitat inventiva i siguin susceptibles d'aplicació industrial.

Canviam de tema.

PENINSULARS A MALLORCA, RÈGIM ECONÒMIC MATRIMONIAL I DRET CIVIL PROPI

Tots sabem que l'anomenat boom turístic va fer que molta gent de la Península vengués i s'installàs a Mallorca per fer feina, sobretot a l'hostaleria. Aquest tema es creua necessàriament amb el del turisme, al qual després es farà referència. En el cas del nostre municipi, tal com va presentar a les darreres Jornades d'Estudis Locals el senyor Servera Costello, molts d'*agramoneros* (naturals d'Agramón, poble d'Albacete) s'assentaren a s'Arenal. Comentava en la seva comunicació que algunes d'aquestes persones més tard varen tornar a la seva terra, però molts d'altres, dels quals presentava testimonis, quedaren a s'Arenal.¹¹ Idò aquí darrere tenim una altra curiositat jurídica.

Cada un de nosaltres tenim el que s'anomena *veïnatge civil*, que, ja sigui per *ius sanguinis* o per residència i criteris temporals, estableix el dret que ens és aplicable en determinades relacions jurídiques. Aquest veïnatge civil determina la subjecció d'una persona a les normes que regeixen en un territori o en un altre. Així,

11 Explica Servera Costello que: «Va haver-hi *agramoneros* que anys més tard varen tornar a retirar-se a Agramón, i molts que amb els doblers fets varen comprar un habitatge a s'Arenal i també a Agramón, si bé la majoria només anava al poble en dates concretes com Setmana Santa, les festes de Sant Joaquim o Nadal». Per contra «uns altres varen assentar la seva residència a s'Arenal i s'hi quedaven tot l'any. Feien feina a l'estiu als hotels i a l'hivern alternaven amb la construcció o altres feines».

Afegeix que «...per contra hi va haver *agramoneros* que varen decidir vendre les seves cases i assentar-se a s'Arenal la resta de la seva vida». Diu Juan García Valverde: «No, al pueblo ya no volveremos, muchos agramoneros guardaron su casa para el retiro, nosotros lo vendimos todo, casa, unas tierras...» (Cfr. Servera Costello, D. «La immigració agramonera a s'Arenal». *Actes de les IV Jornades d'Estudis Locals de Lluçmajor. Art Lluçmajorer I. Música, dansa i cultura popular*. Ajuntament de Lluçmajor, 2020, pàg. 358).

a les persones amb veïnatge civil comú, per exemple de Madrid, se'ls aplica el Codi civil; les de Navarra tenen el Fuero Nuevo de Navarra i nosaltres tenim la Compilació de Dret Civil Balear, amb normes diferents per a Mallorca, Menorca i per a Eivissa i Formentera.¹² Així ho estableix l'article 14 del Codi civil: «La sujeción al derecho civil común o al especial se determina por la vecindad civil». I aquestes normes i d'altres poden tenir variants importants, sobretot en temes de règim econòmic matrimonial¹³ o per a determinats aspectes successoris.¹⁴

D'acord amb el que s'ha exposat, podem dir que les persones peninsulars, els *agramoneros* dels quals hem parlat, que varen contreure matrimoni aquí, per exemple, no ho feien d'acord amb el Dret civil de la Compilació Balear, i, en conseqüència, sotmesos al règim de separació de béns, sinó al de guanys, en el qual s'estableix una bossa comuna amb guanys obtinguts per cada un dels cònjuges durant el matrimoni, que estableix el Codi civil, ja que en aquell moment no era habitual la firma de capitulacions matrimonials, és a dir, la firma d'un document on consta l'estatut jurídic aplicable, abans del matrimoni.

En el cas de la societat de guanys, segons l'article 1344 del Codi civil, es fan comuns, durant el matrimoni, els guanys o beneficis obtinguts indistintament per qualsevol dels cònjuges, que els seran atribuïts per meitat a cada un d'ells quan la societat es

12 Llibres I i II per a Mallorca i Menorca, i Llibre III per a Eivissa i Formentera.

13 Així, l'article 9.2 del Codi civil estableix els criteris per a la llei aplicable als efectes del matrimoni: «Los efectos del matrimonio se regirán por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo; en defecto de esta ley, por la ley personal o de la residencia habitual de cualquiera de ellos, elegida por ambos en documento auténtico otorgado antes de la celebración del matrimonio; a falta de esta elección, por la ley de residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración y, a falta de dicha residencia, por la del lugar de celebración del matrimonio».

14 L'article 9.8 del Codi civil es refereix a la llei aplicable a la successió per causa de mort. Encara que en aquest cas també s'ha de tenir en compte el Reglament (UE) núm. 650/2012 del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de juliol de 2012, relatiu a la competència, la llei aplicable, el reconeixement i l'execució de les resolucions, a l'acceptació i l'execució dels documents públics en matèria de successions mortis causa i a la creació d'un certificat sucesori europeu.

dissolgui. Tot el que es considera guany o benefici són béns comuns, indistintament de quin dels dos els ha aconseguit.

En canvi, en el règim econòmic de separació de béns, són béns propis de cada cònjuge aquells que els pertanyien quan es va establir el règim de separació de béns i els que adquireixi per qualsevol títol mentre aquest règim estigui vigent, sens perjudici de les càrregues del matrimoni.¹⁵ En aquest cas, cada cònjuge està facultat per realitzar qualsevol acte o negoci de domini, administració, gaudi o disposició dels seus béns, i així ho estableix l'article 3 de la Compilació de Dret Civil Balear. Només en el cas de disposició de l'habitatge habitual i els mobles d'ús ordinari de la família es requereix el consentiment dels dos cònjuges, o autorització judicial, segons l'article 4.

D'acord amb el que s'ha exposat, si algú es casava amb una mallorquina, s'hauria de veure sota quin règim econòmic, sota quin «dret» ho feia d'acord amb el que estableixen les normes de conflicte interregional del Codi civil: com que faltava un veïnatge civil comú de tots dos, primer seria el de la llei personal o de residència habitual de qualsevol d'ells, elegida en document autèntic atorgat abans de la celebració del matrimoni; si no ho haguessin fet, el de residència habitual comuna immediatament posterior a la celebració del matrimoni i, si pel que sigui no n'hi hagués, el del lloc de celebració del casament (article 9.2 del Codi civil).

Aquestes diferents normes també poden afectar en cas de mort, ja que el dret successori pot tenir algunes especialitats segons s'apliqui el dret civil d'un territori o un altre. Per exemple, en el cas de Navarra, el *Fuero Nuevo* estableix una llegítima per als fills merament formal,¹⁶ a diferència dels altres territoris, on es calcula nor-

15 L'article 4 de la Compilació de Dret Civil Balear estableix que: «1. Els béns propis de cada cònjuge seran afectes a l'aixecament de les càrregues del matrimoni. En defecte de pacte, cadascun dels cònjuges hi contribuirà en proporció als seus recursos econòmics; es considera com a contribució el treball per a la família i dona dret a obtenir una compensació que el jutge haurà d'assenyalar si no hi ha acord quan s'extingeixi el règim de separació».

16 La Llei 267 del *Fuero Nuevo* de Navarra estableix que: «La legítima navarra, tradicionalmente consistente en la atribución de "cinco sueldos 'febles' o 'carlines' por bienes muebles y una robada de tierra en los montes comunes por inmuebles", no tiene contenido patrimonial exigible ni atribuye la

malment en una tercera part del patrimoni del causant. En el Codi civil la llegítima consta de tres parts: la coneguda com a llegítima estricta, la part destinada a millora i la tercera, que és la de lliure disposició. La llegítima dels fills i descendents la constitueixen les dues terceres parts de l'herència del pare i de la mare, però una tercera part d'aquesta la podran utilitzar per millorar els fills o descendents. La tercera part restant és de lliure disposició (article 808 del Codi civil). També s'estableix la llegítima dels pares o ascendents (articles 809 i 810 del Codi civil) i la del cònjuge (articles 834 a 840 del Codi civil).

I, segons la Compilació de Dret Civil Balear, són legitimaris els fills i descendents, els pares i el cònjuge vidu, tal com estableix l'article 41. La llegítima dels fills, segons l'article 42, serà una tercera part del cabal relict, en el cas de ser quatre germans o menys, i la meitat si fossin més de quatre. Faltant els descendents, seran legitimaris els ascendents. En aquest cas la llegítima és una quarta part del cabal relict. Segons l'article 45 el cònjuge vidu també és legitimari: si concorre amb descendents, la llegítima vidual serà l'usdefruit de la meitat de l'herència; en concurrència amb els pares, l'usdefruit de dos terços i en els altres casos l'usdefruit universal.

I aquesta situació de la qual parlàvem també pot passar al revés, és a dir, a aquells llucmajorers que han canviat la seva residència, i si ho han fet, a més, per un període llarg de temps, es poden trobar amb la sorpresa que el seu veïnatge civil també ha canviat: poden haver perdut el veïnatge civil mallorquí i haver-ne adquirit un altre, amb residència en un altre territori durant dos o deu anys segons el cas,¹⁷ la qual cosa els podria impedir, per exemple, l'atorgament dels nostres pactes successoris.

cualidad de heredero, y el instituido en ella no responderá en ningún caso de las deudas hereditarias ni podrá ejercitar las acciones propias del heredero. La atribución de la "legítima navarra" con esta sola denominación u otra semejante a los legitimarios designados de forma individual o colectiva en el acto de disposición cumple las exigencias de su institución formal».

- 17 Segons l'article 14.5 del Codi civil: «La vecindad civil se adquiere: 1º. Por residencia continuada durante dos años, siempre que el interesado manifieste ser esa su voluntad. 2º. Por residencia continuada de diez años sin declaración en contrario durante este plazo. Ambas declaraciones se harán constar en el Registro Civil y no necesitan ser reiteradas».

Aquesta circumstància pot tenir efectes jurídics sobre determinats actes realitzats per aquestes persones.

La importància, a efectes jurídics, del veïnatge civil, fa que a les escriptures públiques, als documents notariais, quan es descriuen les parts que intervenen en un negoci jurídic, un contracte o un testament, sol constar al principi del document el nom i una fórmula similar a aquesta: «....., de vecindad civil mallorquina, casada en régimen de separación de bienes, natural de Llucmajor...». I aquí en teniu un exemple:

Ambas son de regionalidad mallorquina, y casadas bajo
el régimen de separación de bienes.-----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para
otorgar esta escritura de Aceptación y adjudicación de he

Són coses que segurament ni se sabien ni es plantejaven, però atès el tipus de població del terme de Llucmajor degut principalment al turisme, deixa entreveure almanco una altra curiositat local.

ESTRANGERS RESIDENTS A LLUCMAJOR

Comentem ara un altre fet: els estrangers que han establert la seva residència a Mallorca, i si volem concretar encara més, a Llucmajor. Determinats canvis normatius també poden tenir les seves conseqüències en els nous residents. Pensau si no com a les notícies sortia repetidament el tema del Brexit a la Gran Bretanya i les

seves conseqüències per als residents anglesos a Mallorca, i com també s'està parlant molt dins el món jurídic del Reglament de successions europeu i l'aplicació de les normes de la nostra Compilació en matèria successòria als estrangers residents, com és la possibilitat o no de formalització de pactes successoris, les anomenades *herències en vida*, com la donació universal (article 8 de la Compilació de Dret Civil de les Illes Balears¹⁸) o la definició de l'article 50, en què un descendent pot renunciar a la seva llegítima a canvi d'una atribució patrimonial¹⁹. La importància d'aquest tema es palesa ja en algunes resolucions judicials com la Sentència de l'Audiència Provincial de Palma de 30 de desembre de 2020, que estima que l'article 50 de la Compilació de

-
- 18 L'article 8 de la Compilació de Dret Civil Balear es refereix a la donació universal. Ho fa amb aquests termes: «La donació universal de béns presents i futurs confereix al donatari la qualitat d'hereu contractual del donant i li transmet els béns presents que s'hi inclouen.

La donació universal és valedora de present i irrevocable. No obstant això, pot ser revocada tan sols pel donant en els supòsits que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 7 bis, per incompliment de càrregues o d'ingratitude. Es consideren causes d'ingratitude, a més de les que estableix el Codi civil, l'incompliment greu o reiterat dels deures conjugals, l'anul·lació del matrimoni si el donatari ha obrat de mala fe, i la separació o divorci.

També poden deixar-se sense efecte o modificar-se per acord del donant i del donatari o dels hereus d'aquest, consignat en escriptura pública. Si n'és el cas hi serà d'aplicació l'article 1.342 del Codi civil.

Si el donatari premoria al donant, transmetrà, tret de pacte en contrari, als seus hereus tots els drets adquirits en virtut de la donació universal.

En cap cas la donació universal no quedarà sense efecte per preterició, sense perjudici que els pretèrits en puguin reclamar la llegítima».

- 19 L'article 50 de la Compilació de Dret Civil Balear es refereix a la definició: «Pel pacte successori conegut per definició, els descendents, legitimaris i emancipats poden renunciar a tots els drets successoris o únicament a la llegítima que, en el moment oportú, els puguin correspondre en la successió dels seus ascendents, de veïnatge mallorquí, en contemplació d'alguna donació, atribució o compensació que rebin o hagin rebut anteriorment d'aquests.

La definició sense fixació del seu abast s'entendrà limitada a la llegítima. El canvi de veïnatge civil no afectarà la validesa de la definició.

La definició haurà de ser pura i simple i s'haurà de formalitzar en escriptura pública.

En morir el causant s'aplicarà, si és el cas, el que es disposa al paràgraf tercer de l'article 47, a efectes de fixació de la llegítima».

Dret Civil Balear és aplicable a una donació amb definició de llegítima atorgada per la part demandant als seus fills, de nacionalitat francesa, però residents a Mallorca.

Abans de l'entrada en vigor del Reglament (UE) núm. 650/2012, del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de juliol de 2012, en matèria de successions mortis causa era d'aplicació l'article 9.8 del Codi civil, que determina que la llei aplicable a la successió era la nacional del causant en el moment de la mort. Aquest punt de connexió canvia amb el Reglament i la llei aplicable passa a ser, segons l'article 21, la de residència habitual del causant, en el cas que el causant no hagi designat la llei aplicable, dins el límit que el mateix Reglament estableix. D'acord amb el que s'ha exposat si un estranger resideix a Mallorca, la llei de la residència habitual seria la d'aquí, malgrat que la nacionalitat d'aquesta persona sigui la d'un altre país.

Seguim.

ARQUITECTURA I URBANISME

El dret urbanístic modela necessàriament els nostres pobles i ciutats, però els interessos particulars hi poden afegir particularitats, i algunes us sonaran. A aspectes importants regulats pel dret públic, com els plans urbanístics, en què poden intervenir diferents administracions, s'hi poden sumar acords particulars que esdevenen vinculants i passen a tercers gravant els immobles.²⁰ Ara m'explicaré.

20 Com a exemple, l'acta del Ple municipal de l'Ajuntament de Llucmajor de 4 de juny de 1905 ja planteja una sol·licitud de construcció d'una façana i un problema entre dos veïnats per la construcció d'una paret sense autorització prèvia, al carrer de Sant Cristòfol de s'Arenal. Es concedeix la llicència al primer, i quant al segon litigi, entén que s'ha de demanar permís per poder edificar. Malgrat tot el tema no era fàcil, ja que hi consta un vot particular, que explica que no s'haurien de donar autoritzacions fins que no s'hagués aprovat el pla de la barriada i, en cas que es donassin els permisos, s'hauria d'obligar a deixar una terrassa de quatre metres d'amplada a les seves façanes principals, a més d'una multa per haver fet obres sense autorització prèvia de l'Ajuntament.

Només com a introducció, pensem en les particularitats de les cases antigues, típiques de s'Arenal, normalment de planta baixa i pis amb un porxo o terradet al davant que fa de terrat del primer pis, ideal per fer tertúlia quan encara no passaven tants de cotxes, el sol es ponía i la calor minvava. Els veïnats no tenien xarxes socials, però es miraven a la cara asseguts als seus balancins i comentaven qualsevol notícia del poble o dels veïnats.



Segons els estudis sobre la matèria, l'any 1922 l'Ajuntament proposa les primeres normes urbanístiques de s'Arenal i obliga a totes les construccions a deixar una terrassa de 2 metres amb porxo a partir de l'alineació de façana, norma que es va implantar l'any 1926 i es va augmentar la profunditat a 2,5 metres. També comença la construcció dels primers hotels, l'hotel Terminus i la fonda Ca na Grina,²¹ però aquest tema el deixaré per un poc més endavant, quan em dediqui al dret turístic.



21 Així consta a la *Historia de Lluçmajor*: «El nucli poblacional de s'Arenal el 1921 el poblaven 187 ànimes que conviuen en una majoria d'habitatges de caràcter vacacional, i on s'inicia la construcció dels primers hotels. El 13 de març de 1922 l'Ajuntament proposa les primeres normes urbanístiques, i obliga a totes les construccions a deixar una terrassa de 2 m amb porxo a partir de l'alineació de façana. Aquesta norma es va implantar el 1926, i va augmentar la profunditat a 2,5 m. En 1925 ja hi ha una petita central elèctrica per abastir el nucli i, a partir d'aquests moments, l'història hotelera no té volta enrere. Tanmateix, l'any 1915, el senyor Francisco Berga construeix l'Hotel Terminus al carrer Miramar, i, el 1920, obrí la fonda de Ca na Grina. Però serà entre 1960 i 1968 quan es construïran la majoria dels petits hotels existents i, a partir d'aleshores, es produï un canvi de tendència i s'edificaren blocs més grossos i de més categoria (Canals, 2010): Kilimanjaro (1961), Amazonas (1962), Alea (1964) o Condor (1964), són referents a l'època a un enclavament de tan sols 500 metres de litoral».

Coneixem que algunes cases de s'Arenal d'aquestes que hem mencionat a més estan gravades amb una servitud de vistes, que impedeix construir o fer-ho a determinada altura perquè les cases, encara que estiguin situades geogràficament més enrere, puguin mantenir vistes a la mar.



Així consta a les escriptures: és el que es denomina *servitud de vistes*, que pot ser o bé la prohibició de construir o de tenir les zones de jardí amb arbres a una determinada altura amb la finalitat de no obstruir les vistes a la casa que té reconeguda al seu favor la servitud. Són figures que se solen emprar en zones on les vistes a la mar suposen un valor afegit per a l'immoble que en gaudeix, però també es coneixen en zones de muntanya. Amb aquesta figura es pot arribar a dibuixar una urbanització on totes les cases tenguin vistes a la mar, que va ser el que va passar, per exemple,

quan es va construir la urbanització de sa Costa d'en Blanes (encara que també ajuda el lloc on s'ubica pel pendent).

En el cas de s'Arenal, al carrer del Gran i General Consell s'ha aconseguit molta més amplitud al carrer i el manteniment de certa estètica.

I també en trobam a Son Verí: són les *servituds altius non tollendi* (servituds de no construir), que mantenen així les vistes d'altres cases que poden gaudir d'amplitud i vistes a la mar. Algunes consten en documents notariais, per exemple, de l'any 1945. En aquest cas, després de descriure la finca, afirma que: «...y linda por Norte con una parcela de la misma procedencia, sobre la cual se constituyó, a favor de la porción que con la que se describen formaban una sola, servidumbre perpetua prohibitoria de edificar». I en escriptura pública de 1986, en el mateix terreny, consta clarament: «sobre la porción vendida, como predio sirviente y en beneficio del resto de la finca matriz, como dominante, se constituye servidumbre perpetua “altius non tollendi”, de suerte que en ningún tiempo podran sus titulares edificar sobre ella construcciones transitorias o permanentes. A tenor de lo dispuesto en el articulo 13 de la Ley Hipotecaria, solicitan los comparecientes que dicha servidumbre se inscriba en la inscripción del predio sirviente». Com veis, una càrrega que salvaguarda les vistes i consta en document públic i en el Registre de la Propietat.

Però de servituds n'hi ha de molts de tipus, i totes tenen en comú que són drets reals que graven immobles i que quan es venen, el nou propietari ha de mantenir les mateixes obligacions.

CAMINS

Tot d'una m'entendreu en el tema dels camins. No us sona que hi ha algunes finques que han quedat enmig d'unes altres sense sortida directa a un camí principal o públic? No heu sentit a dir: «la finca d'en Joan dona pas a la de darrere o han fet una

casa a fora vila, però per arribar a la finca passen per dins la finca de na Catalina...»? Aquestes són servituds de pas, també regulades en el Codi civil i, si bé no sempre és fàcil, hi ha una regla bàsica en l'article 564 Cc.: Serà obligatori, amb una sèrie de pressuposts, i fent efectiva una indemnització, donar pas a la finca que no té sortida i mentre s'utilitzi i sigui necessari no es podrà tancar aquest pas.²²

Com a exemple, aquí teniu una nota registral d'una finca, que està situada a Palma, on consten inscrites diferents servituds de pas i, a més, un alou:

Con una servidumbre de paso a favor de la finca 4.731 de Palma Término, hoy 71.926 de la Sección IV, según la inscripción 1ª

Con una servidumbre de PASO, a favor de la finca 21.448 de Palma TERMINO, según la inscripción 7ª.

Con una servidumbre de PASO, a favor de la finca 10.435 de Palma TERMINO, según la inscripción 8ª.

Con una servidumbre de PASO, a favor de la finca 30.596 de Palma TERMINO, según la inscripción 14ª.

Con un ALODIO o dominio directo inscrito a favor de [REDACTED], según la inscripción 12ª.

Però aquest tipus de servituds no es limiten a les finques rústiques. A les modernes comunitats de propietaris, en les zones comunes en les quals hi ha piscines, a vegades

22 Segons l'article 564 del Codi civil: «El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen».

compartides en diferents blocs d'habitatges, hi ha servituds de pas entre les diferents finques per tal que tots els veïnats hi puguin accedir. Vull dir amb això que el dret dona mecanismes als particulars, als interessos privats, instruments per poder modelar algunes propietats, donar usos i utilitats.

Dins el tema dels camins he pogut conèixer la figura dels *camins de tres peus*, presents en algunes finques de Lluçmajor. Es tracta d'un camí estret (ja ho diu el seu nom: de tres peus), per anar a peu a una determinada finca, la qual cosa feia que si la finca no tenia sortida necessitàs una altra via per poder accedir-hi amb el «carro» en un primer moment i ara amb un vehicle.²³ Pareix que aquests camins de tres peus es podien transformar en «camins de carro», segons l'època de l'any i les necessitats agrícoles de les finques.

Pel que he pogut esbrinar, molts d'aquests camins no es troben documentats en les escriptures, però la gent els coneix i alguns es mantenen. Aquí es podrien beneficiar de l'aparença, del fet que el camí hi és des de fa molt de temps, i almanco alguns s'utilitzen; per tant es trobaria la manera de defensar-ne el manteniment. Si fos així, els titulars de les finques que en són afectades no podrien tancar aquest camí i seguiria complint la seva funció. Les dificultats venen quan la finca es transmet a tercers i no consta inscrita en el Registre de la Propietat, però si el camí hi és, regirà l'aparença.

Aquí teniu un exemple de camí de tres peus i un altre d'un camí que travessa moltes finques des del camí de Gràcia:

23 En relació amb els camins de tres peus, VALERO I MARTÍ escriu: «Camí de pas, o camí de tres peus, o camí sender: aquell camí molt estret, per on només pot passar una persona a peu, sense bística carregada. L'amplada definida pel popularíssim nom de "tres peus" suposa aproximadament 87 cm. Segons el jurista Matias Mascaró (1899) "El camino o servidumbre de paso en las fincas rústicas es por costumbre admitida y vulgarmente en esta isla, de tres pies de anchura, equivalente a un metro cinco cm"». (Cfr. VALERO I MARTÍ, G. *Els camins de Mallorca. Tipologia i notes històriques*. <https://www.capvermell.org/index.php/fets-i-gent/excursions/27515-els-camins-de-mallorca-tipologia-i-notes-historiques-tipologia-basica-dels-camins-tradicionals>).

També: SACARÈS MULET, J. i ROSSELLÓ VERGER, V. *Tapiot i camins de tres peus a Lluçmajor*. 2022, pàg. 20-26.



Fotografia: Antoni Montserrat.



Plànol: Petra M. Vidal.

PASSATGES PARTICULARS I LA SEVA PROBLEMÀTICA

Seguim parlant de camins, però ara des d'una altra perspectiva i amb una problemàtica diferent. Els podem trobar al poble, però també a altres parts del terme municipal, i poden dur qualque maldecap als qui en són part. Consten a les descripcions dels diferents immobles a les escriptures de diferents negocis jurídics frases com:

- «Linda, por frente con Calle... Por el fondo, con un paso de tres metros de ancho para uso de adquirentes»,
- «Linda: “Frontis con la calle de uso particular” o “por el fondo linda con calle particular sin nombre”»

I aquí en teniu alguns exemples:





També consta a les escriptures que el manteniment correspon als propietaris de tots els solars o cases que hi tenen sortida. Pensau que n'hi ha algun que inclou tres carrers i, com veis, els propietaris estan obligats a acceptar les condicions que els dicti l'autoritat i a pagar els impostos corresponents, com també a contribuir al seu manteniment.

c) El arreglo o conservación de la calle de uso particular o pasaje para uso de adquirentes , con que linda por el frente esta porción, será de cargo de todos los propietarios de solares que lindan con el mismo, viniendo obligados a aceptar la disposiciones que respecto a dicha calle o pasaje dictare la Autorridad y a satisfacer los impuestos que acaso devengare con los demás usuarios, sin responsabilidad alguna en ningún caso para los vendedores, quienes no tienen, respecto de di-

Les despeses estan clares, la copropietat dels passatges particulars també, però no s'han d'oblidar els maldecaps pels propietaris, per exemple, si hi aparquen cotxes i el servei municipal no pot actuar per la seva naturalesa privada.

ALTRES TIPUS DE SERVITUDS

Un altre tipus de servitud que segur que també us sonarà apareix en aquelles situacions en les quals hi ha una finestra oberta dins veïnat.

Aquí en teniu un exemple ben gràfic.

Les regles generals consten en els articles 580 a 584 del Codi civil: no es poden obrir finestres a les parets mitgeres llevat que consti el consentiment del veïnat i quan la paret no és mitgera, tampoc; només podrà obrir finestrons amb les mides i circumstàncies que estableixen aquests articles, que una construcció posterior podria tapar.

Per tal que això sigui possible és necessari que hi hagi una servitud a favor de la casa que ha obert la finestra i que ha de suportar la casa o la finca de veïnat. En cas contrari, la conseqüència és clara: no es poden obrir finestres d'aquesta manera. Així ho estableix l'article 582 del Codi civil, salvant els casos de l'article 585, que estableix precisament la constitució de la servitud de vistes.²⁴



24 Aquest article estableix que: «Cuando por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no

A vegades pot passar que aquestes situacions es donin perquè s'ha dividit en dos un immoble que inicialment era tot un, i se'n ven una part a un tercer. Pensau, per exemple, en les antigues possessions que s'han fragmentat en diferents habitatges o els casals de Palma que s'han dividit en diferents pisos. Imaginau-vos una finestra que donava a un pati o a una part de la casa i que quan es divideix queda mirant a veïnat. Havent-hi el signe aparent de servitud, la finestra o una porta per exemple, es manté si l'antic propietari no el lleva expressament en l'acte de la compravenda. Així ho estableix l'article 541 del Codi civil.²⁵

Qüestió diferent és la dels finestrons –als quals ja m'he referit anteriorment– que tenen una regulació diferent dins les relacions de veïnatge. En aquest cas és l'article 581 del Codi civil qui ho regula, i no donen drets al qui els ha obert.²⁶

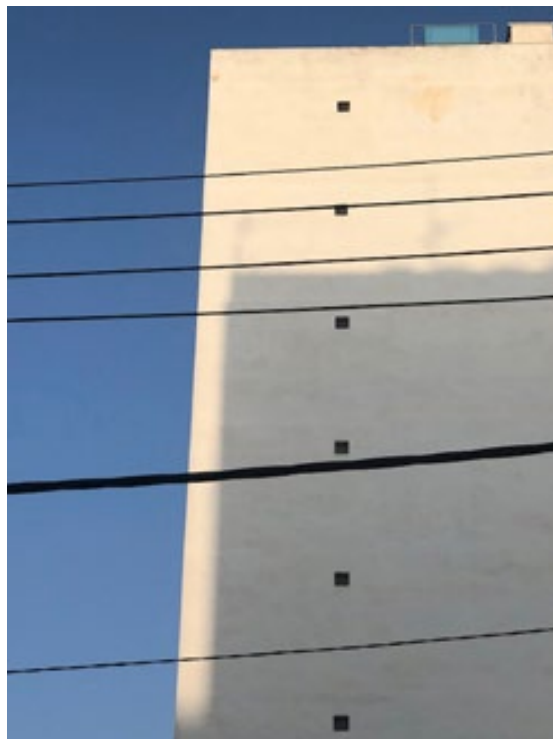
podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583».

25 Article 541 Cc.: «La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas, se considerará si se enajenare una como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura».

26 Així ho estableix l'article 581 del Codi civil: «El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiera pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana».



FITES

Sobre el tema de les partions i les fites, els nostres pares i padrins tenen molt clar que la partió de la finca de Bennoc, per exemple, ve marcada per coses semblants a: «...la partió és el tercer ametler comptant des de la caseta...» o «...devora el garrover hi toca haver dues pedres grosses i fins aquí és nostre...». Com veureu, quan ho compra un tercer, a vegades fins i tot estranger, és ben probable que no trobi les fites i que si ho tanca o cultiva ho faci per allà on no toca. Per això el Codi civil planteja el que es denomina *acció de delimitació*, en l'article 384, que estableix una acció processal

concreta que permet establir el contingut exacte de cada finca en cas de litigi, i aquí també farà falta el canador.²⁷

I si això resulta important en finques privades, per tal de delimitar bé els límits de la propietat i la importància, a vegades, dels metres quadrats a l'efecte d'edificabilitat en finques rústiques, imaginau-vos el que pot passar amb la delimitació d'un municipi. Em referesc al fet que va exposar el pregoner de les Festes de Sant Cristòfol de l'any passat, el senyor Lluç Tomàs, sobre la fita divisòria a s'Arenal dels termes de Palma i de Lluçmajor.²⁸ Us ho explico.



Inicialment l'any 1910 la fita divisòria estava al començament del que ara és el carrer de Milà, però va canviar de lloc i ara està enmig del torrent des Jueus a la part de la platja i un poc més cap a Palma a la part de la carretera Militar. Això va provocar que tot un conjunt de cases que, segons les escriptures, constaven inscrites en el terme de Lluçmajor, passassin l'any 1924 a ser de Palma. Es curiós que al carrer de Milà hi trobam avui dia diverses cases que pertanyen a lluçmajorers.

27 Els articles 384 a 387 del Codi civil regulen l'acció de delimitació i fitació.

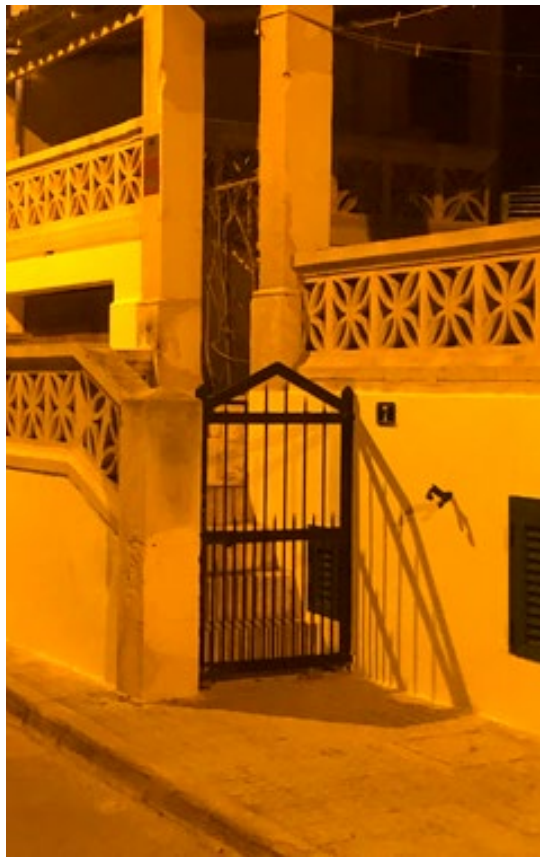
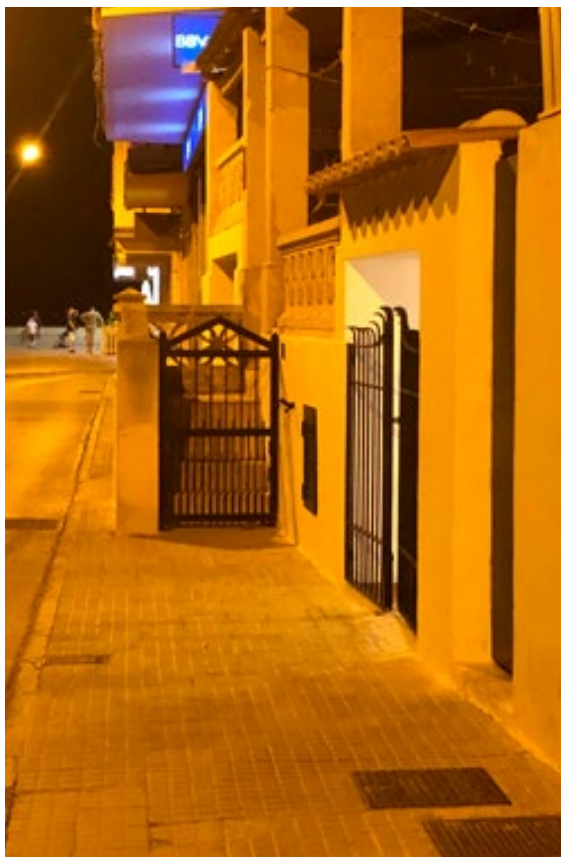
28 TOMÀS MUNAR, L. *S'Arenal i el calçat. Pregó de les Festes de Sant Cristòfol 2020*. Ajuntament de Lluçmajor, 2021, pàg. 22-26.



I aquí teniu el que pogué suposar aquest fet en la delimitació del terme municipal:



I ben a prop de la fita hi trobam una altra curiositat. Mirau les fotos:



L'entrada de la casa envaeix la voravia. Alguna situació que deu venir d'antic, d'amplada del carrer o alguna altra cosa, deu explicar aquesta situació ben curiosa.

CISTERNES COMPARTIDES I HABITACIONS DINS VEÏNAT

I què me'n direu, de les cisternes compartides, en copropietat entre dues cases veïnes, que duïen obligacions i drets conjunts entre els veïnats? O les antigues «habitacions dins veïnat», segregacions d'una estança per donar-la a l'immoble veïnat? Tot té la seva part jurídica, i si encara no ho creïs, escoltau.

FRASES FETES

El dret també està darrere el llenguatge col·loquial de la gent de Lluçmajor i de qualsevol altre indret. Com a curiositat, traduïm aquestes expressions al món jurídic. Pensau quantes vegades hem sentit a dir que:

- En Miquel «els ho ha donat en vida». Si bé es podria referir a una donació simple, també hi inclouria les donacions universals que ja he citat, de la Compilació de Dret Civil Balear –aquella norma que hem dit que se'ns aplicava als que teníem «veïnatge civil mallorquí», com per exemple: el qui hagi perdut el veïnatge civil perquè fa més de deu anys que viu a Madrid, no podria fer una donació universal o una definició amb les condicions que estableix la Compilació, i el Codi civil no les permet.
- «El seu home només en passa de vida». Això vol dir que s'ha establert el que es denomina un usdefruit vitalici sobre determinats béns o tots, cosa que sol ser habitual a la mort d'un dels cònjuges amb fills.
- «Ha deixat l'herència vinclada» podria fer referència a diverses situacions, però és possible que s'hagi establert el que es denomina una substitució fideïcomissària. Una persona és hereva d'un determinat patrimoni, però queda establert que una vegada morta aquesta, els béns seran de la persona que ha establert el

primer causant. Un exemple: en Joan deixa els seus béns a na Maria, que no els podrà vendre; però una vegada que na Maria mori han de passar necessàriament a en Pere, perquè així ho deia el testament d'en Joan. Na Maria podrà gaudir dels béns mentre visqui, però no els podrà vendre perquè així estava establert en el primer testament.

- «Diuen que va deixar escrit que el seu germà tenia estatge en aquesta casa». L'estatge és una figura que regula la nostra Compilació en l'article 54, amb unes característiques específiques: és un dret personalíssim, vol dir que únicament correspon a la persona que n'és titular i només ella en pot gaudir. Només pot ser per a aquella persona per a la qual s'ha disposat i també és un dret intransmissible. Aquestes característiques el fan especial respecte a altres drets. El titular d'aquest dret d'estatge podrà ocupar les habitacions necessàries d'una casa i fer ús de les dependències comunes sense haver de fer front a cap càrrega o despesa. No en pot gaudir un altre, ni tampoc llogar-la a un tercer.²⁹
- I aquells que han fet obra o han sembrat dins veïnat... Ja sabeu com acaba la frase feta. És un tema que tècnicament es correspon amb l'accessió, regulada en l'article 353 del Codi civil.³⁰

29 Segons l'article 54 de la Compilació de Dret Civil Balear: «La variedad consuetudinaria denominada "estatge" confiere el derecho personalísimo e intransmisible de habitar gratuitamente en la casa, ocupando privativamente las habitaciones necesarias y compartiendo el uso de las dependencias comunes con los poseedores legítimos del inmueble, sin concurrir a los gastos, cargas y tributos que le afecten.

En lo no previsto en el párrafo anterior será de aplicación lo dispuesto en el Código civil sobre el derecho de habitación».

En relació amb el dret d'estatge, és interessant la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 7 de març de 1997.

El dret d'habitació del Codi civil, semblant al dret d'estatge però amb algunes diferències, s'ha utilitzat com una mesura de protecció en cas d'un legitimari discapacitat.

30 Segons aquest article, la propietat dels béns dona dret per acció a tot el que produeixen, se'ls uneix o incorpora, naturalment o artificialment. I segons l'article 358 del Cc.: «Lo edificado, plantado

- I del tema de les parets mitgeres, què me'n direu? Tema regulat en el Codi civil, en els articles 571 i següents, com a mitgeria.
- Tampoc ha de faltar una referència al cens i als alous, figura antiga, coneguda i discutida darrerament fent referència a la seva extinció.³¹ Trobam moltes escriptures amb càrregues com la següent:

o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes».

- 31 Segons l'article 60 de la Compilació de Dret Civil Balear l'alou s'extingirà per prescripció de cinc anys comptats des de la inscripció en el Registre de la Propietat des de la darrera transmissió onerosa del domini útil de la finca o des que el qui té el domini directe n'hagués tengut coneixement, sempre que dins aquest termini no s'hagi reclamat o pagat el lluïsmo o se n'hagi fet algun reconeixement.

En són un exemple sentències com la SAP de les Illes Balears de 10 de gener de 2018, que, entre altres, cita la del 17 de setembre de 2012, així com algunes del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears. El tema de la prescripció es tracta en totes elles. Així, la primera de les resolucions mencionades estableix que: «Resulta fundamental el párrafo segundo del art. 60 de la Compilación de Derecho Civil Balear y es de referencia obligada la sentencia nº 408/2.012, de 17 de septiembre, dictada por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial. Esta resolución, tras recordar que el citado art. 60 de la Compilación de Derecho Civil Balear obtuvo nueva redacción por la Ley 8/1.990, de 28 de junio, afirma que, tal como dice la sentencia nº 2/2.001 dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de Les Illes Balears, “el derecho de laudemio surge de la adquisición onerosa del dominio útil de la finca alodial por un nuevo dueño”, y, cuando la enajenación accede al Registro de la Propiedad el artículo 60 de la Compilación sitúa la raíz del cómputo en la fecha de la última inscripción; pero, el comienzo del plazo prescriptivo podrá situarse en un momento anterior si se prueba debidamente que el dueño directo tuvo con antelación conocimiento cumplido de aquella, es decir de la última adquisición del dominio útil. Se recuerda en la sentencia de esta misma sección 3ª de 29 de septiembre de 2009, con cita de la ya citada resolución del Tribunal Superior de Justicia que, “todos los alodios pueden, pues, extinguirse por prescripción hoy día”.

Este mismo criterio es seguido por esta Sección Cuarta, que en su sentencia nº 371/2.008, de 30 de septiembre, indica, en lo que aquí nos interesa, que el alodio prescribe cuando la última transmisión onerosa es posterior al 6 de agosto de 1.990 y han transcurrido cinco años desde la misma. Y en el mismo sentido podemos citar la sentencia nº 188/2.015, de 29 de julio, dictada por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial, según la cual: “El plazo de cinco años se contará desde que se inscriba en el Registro de la Propiedad la última transmisión onerosa del dominio útil o, si no se inscribe, desde que el dueño directo conozca tal transmisión, sin perjuicio de la interrupción por reclamación judicial o extrajudicial o pago del laudemio u otro acto de reconocimiento, de la deuda, por el deudor”».

... dona Catalina Mascaro Garau, en
escritura otorgada el 21 de Julio de 1972, ante el
Notario que fue de esta ciudad Don Juan Nadal. ---
Cargas. - Gravada con un censo de cuatro sueldos o-
cho dineros moneda mallorquina, equivalentes a seten-
ta y cinco céntimos de pesetas, pagadero anualmente
el día primero de Octubre a los herederos de ~~...~~
~~...~~ por lo demás, libre de cargas, según mani-
fiestan los otorgantes. - - - - -

A vegades la seva importància és més simbòlica que altra cosa, però a vegades pot resultar una quantitat important que s'haurà de satisfer quan es duu a terme una transmissió onerosa.

PROPIETAT HORITZONTAL

Però anem avançant. Aquelles casetes de les quals parlàvem varen donar pas als edificis, a vegades molt alts i a vegades no tant, segons la part del terme de Lluçmajor en què ens trobam: la Llei de propietat horitzontal, llei de 1960, amb posteriors modificacions, intentava cercar un règim de bon govern d'aquesta conjunció de persones dins cases una damunt l'altra.



Això va evolucionar i ja trobam urbanitzacions, com és el cas de Son Verí Nou, es Puigderros, Maioris, etc., on en lloc d'edificis alts trobam una sèrie de casetes aferades amb unes instal·lacions comunes: si ja no és l'ascensor, sí que ho són zones de jardí, les piscines, etc. Aquella llei esmentada amb el seu article 24 feia extensiva la seva regulació als que denomina «complexos immobiliaris privats», o el que vulgarment es coneix com a «propietat horitzontal tombada».



Son Verí Nou.



Es Puigderrós.

Aquest tipus de construcció també ha fet sorgir noves formes de servituds. Si abans el problema eren finques rústiques sense sortida a un camí públic, ara són comunitats diferents però amb accés a uns mateixos jardins o a la piscina, i una comunitat pot haver de donar pas a l'altra. Les figures clàssiques es van adaptant a les noves situacions, perquè, com bé sabem tots, la societat va sempre per davant el dret i el dret fa el possible per anar adaptant-s'hi, quasi sempre tard.

Enllacem aquí amb el dret turístic.

EVOLUCIÓ DEL TURISME I DRET TURÍSTIC



Toni Catany: Record de Lluçmajor.

Aquells edificis alts de què parlava ja no tenien ús residencial sinó que anava creixent un bosc d'hotels per rebre turistes amb fisonomies encara desconegudes per als llucmajorers en els seus inicis, ja retratades pel fotògraf llucmajorer Toni Catany.

I per començar i visualitzar, encara més, l'evolució turística del nostre municipi que tots ja coneixem, una citació de la *Historia de Lluçmajor* que, a més, també fa referència a la Darrera Fira. Llegesc textualment: «El lunes 16 de octubre de 1916: la prensa después de elogiar la última Feria glosó el progreso de Lluçmajor (de villa a ciudad): “... Los nuevos y

magníficos hoteles Universo y España, con todo el confort moderno han sido abiertos al público en la calle Lavaderos [ara Bisbe Taxaquet]...”³²

Crec que és un bon inici i, en part, també emotiu, pensar en el *confort moderno* de l'any 1916.

Si bé aquí es tractava del que avui serien «hotels de ciutat», el que realment va empenyer el turisme va ser tot el litoral del municipi de Lluçmajor, i especialment la zona de platja, que era la de s'Arenal, on es concentraren els primers grans hotels que allotjarien turisme internacional.

Ben aviat també va néixer l'oferta complementària. Així també ho conta la *Historia de Lluçmajor*: «En 1923, un pionero de la hostelería, [...] organizó en una zona acotada de primera línea, un balneario frente a su industria, en las inmediaciones de Es Mollet, sin faltar la pasarela, caseta de vestidores y trampolín, toda una rareza para transeúntes curiosos y entrometidos...»³³

I pel que es conta, el turisme d'excessos no és cosa d'ara. Si no, mirau el que descriu: «... Se denunció la costumbre ya inveterada de distintos varones que tomaban el baño desnudos, atrevimiento que llegaba al colmo, cuando lo hacían ante el sexo contrario, porque las señoras querían tranquilidad en sus propias casas veraniegas; era una falta de moral, que podría evitarse ante tanta impudicia con estrecha y constante vigilancia y aplicando severas sanciones...»³⁴. (Per evitar les prohibicions anaven a

32 Cfr. FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor*. Volumen VII, 1999, pàg. 1-2.

33 Cfr. FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor*. Volumen VII, 1999, pàg. 233-234.

34 Cfr. FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor*. Volumen VII, 1999, pàg. 234.

nedar sense roba a Son Verí, cosa que també es va haver de prohibir, ja que pretenien clarament evitar les mesures de control de la platja).³⁵

Enllaçant amb el tema, però amb molts d'anys de diferència, la premsa es va fer ressò d'una norma contra el turisme d'excessos per a la millora de la qualitat de les zones turístiques: el Decret llei 1/2020, de 17 de gener. L'annex d'aquesta norma inclou la zona des de s'Arenal de Lluçmajor fins a Son Verí Nou.

Aquest Decret llei té com a objectiu, segons l'article 1, establir mesures urgents que permetin a les administracions públiques afrontar els greus problemes que ocasionen a determinades zones les conductes incíviques i l'abús del consum de begudes alcohòliques, i evitar la degradació d'aquestes zones turístiques i l'alteració de la convivència que comporten les conductes esmentades.

Es regulen qüestions com la publicitat i venda de begudes alcohòliques, les festes en embarcacions, etc.³⁶ Pel que fa a la publicitat de begudes alcohòliques, es prohibeix la que n'incentivi el consum, així com fer ofertes del tipus «barra lliure», «happy hour» o «dos per u», i altres conductes que promoguin el consum de begudes alcohòliques.

35 Segons conta la *Historia de Lluçmajor*: «En 1923 Juan Delgado escribió una carta al Alcalde en la que pedía que colocasen postes con tablillas en la playa y marcar los sitios que la autoridad designara para bañarse hombres, mujeres, familias y caballerías. Se pidió prohibir bañarse en los requeadales costeros de Son Verí ya que se disponía de tantísima playa “pues sin duda acosados por la vigilancia de la Guardia Civil en la playa, afluyen a bañarse en grandes cuadrillas, desnudándose y vistiéndose al aire libre...”». (Cfr. FONT OBRADOR, B. *Historia de Lluçmajor*. Volumen VII, 1999, pàg. 234).

36 L'Exposició de motius del Decret llei 1/2020, de 17 de gener, contra el turisme d'excessos per a la millora de la qualitat a zones turístiques la justifica amb aquests termes: «...els reiterats comportaments incívics que es descriuen en els informes esmentats en els paràgrafs anteriors, que han creat una profunda inquietud en la ciutadania, els sectors hotel·ler, de restauració, comercial i de serveis, i en les administracions implicades, fan necessari establir certes mesures que garanteixin, entre altres, els imprescindibles ordre i seguretat públics, la protecció i la salut dels consumidors i la protecció dels drets de les persones afectades pels actes d'incivisme que es produeixen en aquestes zones. Per tot això, s'ha considerat que hi ha raons imperioses d'interès general que justifiquen l'adopció de les mesures establertes en aquest Decret llei».

En el cas de festes en vaixells, quan es tracti de celebració de festes o esdeveniments multitudinaris amb subministrament de begudes alcohòliques, se'n prohibeix la publicitat o comercialització a les zones afectades per aquesta norma, i també estableix la prohibició de recollir o retornar clients en aquestes zones per traslladar-los al port corresponent, entre d'altres.

Aquesta norma estableix també el règim sancionador que preveu infraccions lleus, greus i molt greus amb sancions econòmiques importants, a més de sancions accesoris que poden imposar-se en casos d'infraccions molt greus, com el tancament de l'establiment on s'hagi produït la infracció o la prohibició de realitzar-hi l'activitat durant un determinat període de temps.

La idea la compraríem tots i l'aplaudim, ara només falten els mitjans i la voluntat per fer-la complir.

Però aquell turisme dels grans hotels de platja també ha anat evolucionant. Lluçmajor té moltes finques rústiques convertides en allotjaments de turisme rural, tal com permet la Llei general turística en els seus articles 43³⁷ i 44³⁸, que han donat una vida renovada a finques de fora vila que havien perdut part de la seva producció per tots els motius que ja coneixeu, que han fet que l'agricultura hagi passat, malgrat tot, a un segon o tercer pla.

A més, també s'ha de destacar un altre tipus d'explotació turística que, si bé va tenir molta empena durant uns anys, s'ha de dir que pareix que l'ha anada perdent. Però així i tot, crec que almanco hi ha dos complexos al nostre municipi, a So n'Antelm i a

37 Segons aquest article són allotjaments de turisme rural «els que situats en edificacions ubicades en el medi rural i que tenen determinades característiques de construcció, tipologia, antiguitat i integració en l'entorn, es destinen a la prestació de serveis d'allotjament turístic i es publiciten com a tals, en compliment de la normativa reglamentària que els sigui aplicable».

38 Aquests allotjaments es classifiquen en hotels rurals i agroturismes.

Cala Pi. És el que es va conèixer en un principi amb el nom de *timesharing* o habitatges turístics d'ús compartit.



Premium listing
Marriott Club Son Antem

Majorca, Balearic Islands
Floating (Gold) : 3 Bedrooms
£8,500

Majorca is a gorgeous island and Son Antem is a diamond. We have enjoyed 20-years of relaxing holidays and many times twice a year. In addition to the beauty of the resort the area offers many opportunities to visit, caves, sandy beaches, and local restaurants (fish, paella, cordero, conejo, mariscos). Very easy to reach (15-km from Palma airport). Renting a car gives the...

[Discover More](#)



Premium listing
Ona Cala Pi Club

Palma, Balearic Islands
Floating (Red) : 2 Bedrooms
OFFERS

We found the idea of having floating weeks far better as this allows you to visit numerous locations with the same facilities and standards each time you holiday, so you are not tied to the same place every year. This enables you to discover different sites and Countries, then if you find your ideal location you can book that each time. The varied apartments we have used over the years...

En aquest cas, no es tracta de comprar una propietat, sinó que consisteix a comprar una participació d'una casa o apartament, per tal de poder-ne gaudir per períodes de temps prèviament establerts, a la part del món on la companyia hi tengui establiments. És a dir, es compra una unitat temporal, per exemple una setmana, que es podrà gaudir a qualsevol complex on la companyia tengui un establiment i podrà canviar de lloc cada any.

Aquesta modalitat es va regular amb la Llei 42/1998, que va ser derogada per la Llei 4/2012, de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torns de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga duració, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries.

Va ser un tema molt conflictiu per la forta publicitat agressiva que en feien amb la finalitat que la gent compràs aquest producte, i per l'incompliment constant de les normes de protecció dels consumidors. Es coneixen moltes resolucions dels tribunals en aquest sentit, sobretot de complexos ubicats a les Illes Canàries.³⁹ Que afecti complexos situats a Mallorca –no necessàriament a Lluçmajor–, només he trobat una sentència, la qual cosa no vol dir que no n'hi hagi alguna més, ja que a vegades no es publiquen totes. És el cas de la SAP de Madrid, de 10 de desembre de 2019, en què l'entitat demandada tenia la seu a Mallorca.⁴⁰

39 Només com a exemple la Sentència de l'Audiència Provincial de Las Palmas de 5 de juny de 1999, que explica les pràctiques comercials per a la contractació. Afirmar que «La voluntad de contratar fue originada, fue gestada y “dirigida” a través de las susodichas técnicas de captación de clientes, de tal manera que cuando se exteriorizó con el consentimiento éste nació viciado, aun cuando se manifestara espontáneamente según las apariencias... Es decir, el error y el dolo habían actuado en un período en el que el “cliente” todavía no tenía conocimiento de lo que iba a contratar, y al “consentir”, lo hizo respecto a un contrato cuyo contenido real no coincidía con el que tenía en la mente, fabricado merced a las técnicas manipuladoras empleadas por los colaboradores “vendedores” del empresario, modo de preparación de los contratos inexistente o desconocido cuando se elaboró el Código civil, lo cual comporta la nulidad del contrato». També la Sentència de l'Audiència Provincial de Tenerife de 17 de juliol de 1998, o la de Las Palmas de 22 de setembre del mateix any, o la de Màlaga de 30 de juny de 2021. I les del Tribunal Suprem de 15 de novembre i 17 de desembre de 2017.

40 En aquest cas, els demandants varen anar a les oficines de l'empresa situades a Mallorca, on després d'una reunió informativa que va durar hores varen formalitzar, sense ser conscients del que firmaven, un contracte de compra de drets d'aprofitament per torns d'un immoble, amb la facultat de poder gaudir d'un apartament durant un període anual específic, sense especificar ni la data ni quin era l'apartament. La documentació era molt confusa. La informació que varen rebre per a la contractació, segons afirmaven, no s'ajustava a la realitat. En aquest cas concret, per altres motius, es desestima el recurs.

El que no havia previst en un principi la Llei general turística són les estades turístiques en habitatges i les plataformes anomenades *de turisme col·laboratiu o plataformes digitals*, per això es va haver de modificar. Ho va fer la Llei 6/2017, de 31 de juliol.

Us deia al principi que el dret està darrere la vida dels llucmajorers. Pensau si fins fa poc, deixant al marge els hotels, hauríem vist cases del centre del poble, simplement escrivint *allotjament turístic* i el nom de Lluçmajor en un cercador d'Internet.

Cases i finques de Lluçmajor, s'Estanyol, Cala Pi, Vallgornera, Cala Blava, etc. surten anunciades pels principals portals turístics d'Internet posant nom i situant en el mapa el nostre municipi.

Pensau com aquest fet ens ha duit a veure persones caminant amb maletes per dins el poble, turistes allotjats al centre, i també els restaurants de Plaça amb les seves terrasses plenes devers les set de l'horabaixa, amb gent que sopa, quan nosaltres, vull dir els d'aquí, encara duim els nostres nins a jugar al parc.

I si abans, quan parlàvem de turisme, ho associàvem directament a s'Arenal i als grans hotels, ara hem de pensar també en casetes com la de la fotografia, que també s'ofereix com a habitatge turístic, enmig de la planta hotelera de s'Arenal; en Cala Blava, i fins i tot en zones tan residencials com Son Verí Vell. Qui ens hauria dit que en una zona com aquesta hi veuríem turistes? I qui hauria dit que en cases ben centríques com les del carrer del Born, el carrer Major o el carrer de l'Esperança hi trobaríem allotjaments vacacionals? O que al carrer dels Paraires hi tenguéssim *Lluçmajor suites*?



S'Arenal. Cas Conco.



Son Verí Vell.



Llucmajor. Carrer del Born.



Cas Padri. Carrer de l'Esperança.



Llucmajor Suites. Carrer dels Paraires.

La societat, el turisme, l'economia, però també el dret són darrere aquests canvis. Conjuguar tots els interessos presents no és una qüestió fàcil, trobar un equilibri, tampoc.

Per això, davant un sector que creixia dia a dia era necessari certa regulació per posar un poc d'ordre: el tipus de contractes, la finalitat, l'oferta encoberta, la publicitat, els habitatges plurifamiliars... D'aquí la modificació de la Llei general turística, ja esmenada, i la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges a Mallorca, coneguda com *zonificació*, que regula aquest tipus d'allotjament segons la zona on s'ubiquen.⁴¹ Aquesta conté també restriccions a determinades zones turístiques, i per les seves característiques, algunes afecten el nostre terme municipal.

ALQUILER TURÍSTICO

La zonificación del alquiler turístico en Mallorca municipio a municipio

La zonificación propuesta por el Consell da casi via libre a la comercialización de viviendas vacacionales en el interior y la restringe severamente en la Serra

Palma

23-01-18 | 02:45



Darrere tot això... el que ja us deia: la societat s'avança al dret i aquest ha de fer corregudes per arribar-hi. Algunes de les modificacions que ha sofert la Llei general turística en són un exemple. El tema de les plataformes mal anomenades *de turisme col·laboratiu* no és una qüestió fàcil, i així ho demostren, entre d'altres, les resolucions del Tribunal de Justícia de la Unió Europea. Com a exemple, la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 20 de desembre de 2017, en el cas Uber, o

41 És el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat pel Consell de Mallorca.

la Sentència del mateix Tribunal de 19 de desembre de 2019, en el cas Airbnb Ireland. Aquestes sentències fan incidència en la pròpia naturalesa de les activitats que duen a terme aquestes conegudes empreses i, en conseqüència, en la seva normativa aplicable.

La darrera norma sobre turisme, la Llei 3/2022, de 15 de juny, és una aposta ferma, però costosa, cap al turisme sostenible i la circularitat, fet que ja deixa ben clar el títol de la norma, anomenada de mesures urgents per a la sostenibilitat i circularitat del turisme de les Illes Balears.

El turístic és un àmbit que ha de conjugar normes de nivell europeu, estatal, autonòmic i local. S'hi mesclen interessos privats, però també públics, tributaris, etc., un conjunt molt interessant, però, com ja sabem, no exempt de conflictes.

CONCLUSIÓ

El dret ha de fer el seu paper, però no s'ha de sobrevalorar. Com a exemple, pensau en les fites dels nostres padrins a les finques, que, encara que fos una simple pedra, la gent la respectava. Creis que això ara passaria? És una qüestió per a la reflexió.

Està clar que la societat ha canviat molt, però més enllà dels canvis necessitam seny per part de tots. Seny per part dels que governen i gestionen els interessos públics, però també seny de tots els ciutadans. Els primers han de legislar i protegir els ciutadans, no dur-los a la indefensió davant una burocràcia que no atura. Els segons, els ciutadans, han de mostrar respecte, civisme, coneixement envers els altres. Així podrem progressar.

Us podria contar molts més casos interessants, donar-vos més dades i explicar-vos més lleis, però així us cansaria i, a més, ja no seria un tast, que, com el seu nom indica, implica una selecció.

Esper que us hagi agradat i no us hagi avorrit. Ara només em queda dir:

Llucmajorers, llucmajoreres: que tenguem bones fires i bona fermança!

BIBLIOGRAFIA

ALZAMORA, S. *Miracle a Llucmajor*. Barcelona: Proa, 2010.

FONT OBRADOR, B. *Historia de Llucmajor. Volumen tercero. El siglo xvi*. Mallorca, 1978.

FONT OBRADOR, B. *Historia de Llucmajor. Volumen séptimo*. Mallorca, 1999.

MONSERRAT I PASTOR, M. *Pregó de Fires de 1984: Pregó de pregons*. Ajuntament de Llucmajor, 1985.

SACARÈS MULET, J. i ROSSELLÓ VERGER, V. *Tapiot i camins de tres peus a Llucmajor*. 2022.

SALVÀ CALDÉS, J. *El precursor llucmajorer de l'helicòpter. Pere Sastre Obrador, de Son Gall (1895-1965)*. Lleonard Muntaner Editor. Palma, 2010.

SERVERA COSTELLO, D. «La immigració agramonera a s'Arenal». *Actes de les IV Jornades d'Estudis Locals de Llucmajor. Art Llucmajorer I. Música, dansa i cultura popular*. Ajuntament de Llucmajor, 2020, pàg. 353-376.

TOMÀS MUNAR, L. *S'Arenal i el calçat. Pregó de les Festes de Sant Cristòfol 2020*. Ajuntament de Llucmajor, 2021.

VALERO I MARTÍ, G. *Els camins de Mallorca. Tipologia i notes històriques*.

<https://www.capvermell.org/index.php/fets-i-gent/excursions/27515-els-camins-de-mallorca-tipologia-i-notes-historiques-tipologia-basica-dels-camins-tradicionals>

ANNEX: NORMATIVA

- Codi civil.
- Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, pel qual s'aprova la Compilació de Dret Civil Balear.
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- Decret llei 1/2020, de 17 de gener, contra el turisme d'excessos per a la millora de la qualitat en zones turístiques.
- Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i circularitat del turisme de les Illes Balears.
- Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.
- Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.
- Reglament (UE) 650/2012 del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de juliol de 2012, relatiu a la competència, la llei aplicable, el reconeixement i l'execució de les resolucions, a l'acceptació i l'execució dels documents públics en matèria de successions mortis causa i a la creació d'un certificat successori europeu.



Publicacions
Cultura



Ajuntament de **Lluçmajor**

www.llucmajor.org