

MARTÍNEZ MARTÍNEZ, María, *Medioambiente y uso del suelo protegido. Régimen jurídico-civil, penal y administrativo*, ed, Iustel, Madrid, 2010.

por

CARMEN MUÑOZ GARCÍA

*Profesora Doctora Derecho Civil Universidad Complutense de Madrid*

La labor de análisis de una obra de investigación, su comentario y valoración crítica, constituye, sin duda, en este caso concreto, un privilegio. Por todos es sabido que en nuestra doctrina parece acogerse la idea de que el medioambiente y el uso del suelo protegido, corresponden casi de manera exclusiva y excluyente al ámbito del Derecho Administrativo. Sin embargo, esta monografía pone de manifiesto, desde el mismo título que la precede, la puesta en escena y la necesaria interrelación de distintas disciplinas del derecho, que sin duda, se hacía tan necesaria.

Era esencial conocer los usos y los abusos del suelo, las medidas preventivas y sancionadoras que desde distintos ámbitos del ordenamiento jurídico se plantean, y es evidente, que en orden al medio ambiente y al uso del suelo, el tratamiento civil —con especial alusión a inmobiliario registral—, o el penal, o el administrativo, por sí solos no hacían sino configurar un tratamiento incompleto, necesitado de una respuesta conjunta.

Pues bien, una de las generosidades de esta obra es precisamente el laborioso estudio de una compleja y dispersa normativa que existe sobre el suelo y sobre otros bienes esenciales como aguas, montes o patrimonio histórico artístico, sin olvidar el derecho del propietario del suelo a edificar, construir e instalar. La autora no hace sino poner de manifiesto, tras un minucioso estudio normativo, las carencias de armonización en la muy necesitada protección medioambiental. La profusión de normas tanto penales, como administrativas y civiles, también de ámbito estatal, autonómico o local, no es suficiente para prevenir y sancionar las múltiples irregularidades y despropósitos que se realizan sobre estos bienes. Pone de relieve como una misma irregularidad, produce consecuencias jurídicas diferentes según la Comunidad Autónoma que la soporta.

La autora, especialista en protección del medio ambiente, expone, analiza, profundiza toda la problemática cierta que surge en la práctica, y hace hincapié en la acuciante necesidad de normas disuasorias más determinantes, con un llamamiento al rigor normativo. Ciertamente, y así lo refiere, la norma no puede dejar lugar a la duda cuando se trata de persuadir a los sujetos de un uso ilícito del suelo —u otros bienes—, y cuando las sanciones están carentes de uniformidad y rigurosidad.

El índice refleja ya la complejidad normativa y el desajuste que en el uso y utilización del suelo protegido se da en la práctica, y que en no pocas ocasiones

desoyen las múltiples medidas de protección medioambiental contenida con desigual intensidad en las distintas legislaciones. A toda esta profusión y confusión, busca dar orden. Destacan entre otros contenidos, a riesgo de dejarme algunos temas en el tintero, los siguientes: en el primer capítulo, se realiza un claro y objetivo análisis conceptual sobre el suelo protegido, clasificación, calificación del suelo, técnicas preventivas, competencias articuladas entre el Estado y las CC.AA., básicamente; en el segundo, se pone de relieve por la autora una clara exposición de la normativa medioambiental por un lado, y por otro, la de ordenación territorial, urbanística, también de la edificación, y la necesaria jerarquización y coordinación de las distintas medidas de protección del suelo, para lograr de su plena efectividad, y evitar situaciones extremas que deriven de la nulidad de planes urbanísticos. En el capítulo tercero, significa los muy variados sistemas de autorización para construir e instalar en suelo protegido, según las distintas legislaciones autonómicas. No olvida la especial alusión a la obtención de licencia urbanística y autorización autonómica que deviene por silencio administrativo. Los capítulos cuarto, quinto y sexto, exponen de manera expresa las consecuencias jurídicas contenidas en las normas administrativas, civiles y penales ante las construcciones ilegales, así se ocupa de la restauración de la legalidad, mediante orden de demolición si fuese preciso, y demás sanciones que derivan.

Merece destacarse la referencia a reciente y ya reiterada doctrina del TS, Sala de lo contencioso, que ordena ineludiblemente la ejecución de órdenes de derribo de lo edificado ilegalmente en suelo protegido, sin admitir tradicionales remedios que hasta ahora han amparado al titular del inmueble cuando es tercero hipotecario.

Finaliza la obra con un índice completo de jurisprudencia, que incluye desde sentencias del Tribunal Constitucional, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Tribunal de Justicia de la Unión Europea, hasta del Tribunal Supremo, tanto de las Salas de lo Contencioso-Administrativo, como de las de lo Civil y Penal. A lo que hay que sumar una larga y justificadísima relación de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Sin duda, todas estas razones, y otras muchas que apreciará el lector de la obra, y que a buen seguro constituyen una importante reflexión para quienes de manera directa o indirecta intervienen en la redacción, interpretación y aplicación de las normas sobre urbanización, construcción y edificación, convierten a esta monografía en un referente necesario, que trasciende lo meramente civil para aportar una visión completa del estudio, análisis y mejora de protección medioambiental del suelo protegido, que por definición, no es, salvo supuestos tasados, edificable.