

GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, SANTIAGO: *El deslinde de las costas*. Editorial Marcial Pons, Madrid, 1995. Un tomo de 146 págs. Prologado por Ramón Parada.

Constituye el tema de las costas un lugar de encrucijada entre el Derecho Público y el Derecho Privado, un terreno de fricción entre principios jurídicos contrapuestos, ámbito de desencuentro de iuspublicistas y privatistas, de abiertas disensiones doctrinales, de contradicciones jurisprudenciales, y cancha de pupilato tradicional —obviamente dialéctico— entre administrativistas e hipotecaristas. Y en este campo minado se adentra, no sin valor y autoridad doctrinal, el autor de este libro.

Ciertamente la confusión existente en torno al tratamiento jurídico de nuestras costas, y el fuerte proceso edificatorio y urbanístico que las mismas sufrieron fundamentalmente como consecuencia del desarrollo turístico a partir de los años sesenta, con los inevitables efectos de degradación física y medioambiental que ello comportaba, llegó a preocupar incluso a nuestros constituyentes (lo que si se repara en las urgencias que habían de atender por consecuencia de la convulsa situación social y política que se vivía en España en los primeros años de la transición, no deja de ser un dato relevante), al punto de llegar a consagrar un artículo de nuestra Carta Magna al tema, sancionando el carácter de dominio público de las playas y costas y su régimen de inalienabilidad, en lo que constituye una novedad en nuestra historia constitucional y en el Derecho constitucional comparado. Aún con todo, la cuestión sobre la demanialidad de nuestro litoral sin excepciones («en todo caso», dice la Constitución) no quedó del todo zanjada, ya que durante la elaboración del texto se solicitó la inclusión de una cláusula de salvaguardia expresa de los derechos adquiridos, solicitud de la que desistieron sus promotores en aras del célebre consenso constitucional y sobre la base de entender que la interdicción de la confiscación que se contiene en la propia Constitución representaba una garantía suficiente respecto de los citados derechos adquiridos. Este sobreentendido ha sido el germen de la polémica posterior, sobre la que ha venido a interferir la Ley de Costas de 1988, la cual es objeto de análisis a lo largo de las páginas del presente libro en la parte de la misma dedicada a la regulación del deslinde de las costas.

El autor de la obra, SANTIAGO GONZÁLEZ-VARAS, es un brillante publicista, profesor titular de Derecho Administrativo de la Universidad de León, que es —al igual que el tema del libro— tierra de encrucijada entre el páramo y la montaña, entre paisajes castellanos y paisajes asturianos y gallegos, y que cuenta con famosos puertos, como el de Pajares, pero que son de montaña y no de mar. Algo debe tener el páramo que recuerde al mar, cuando también a mí me dio por escribir un libro sobre costas allá por tierras castellanas de Palencia durante el período de mi primer destino de registrador, y cuyo paisaje recuerdo siempre no sólo por la evocación nostálgica del primer destino,

sino sobre todo porque cuelgan de las paredes de mi despacho cuatro hermosas litografías del célebre paisajista vallisoletano SANTIAGO CUADRADO-LOMAS que me regaló el Colegio Notarial de Valladolid. A buen seguro que algún recuerdo de su paisaje leonés acompaña al profesor SANTIAGO GONZÁLEZ-VARAS en su estancia en Dresden (Alemania) donde actualmente ejerce como profesor docente de Derecho público español y como Becario Humboldt.

Sin embargo, en el desarrollo del libro que comento, el autor abandona su vocación por el comparatismo jurídico y prescinde de la historia de la institución que analiza, para sumergirse de principio a fin en el estudio de los deslindes de las costas desde nuestro Derecho positivo vigente y desde la más reciente jurisprudencia de nuestros Tribunales, así como mediante la aportación de numerosas citas doctrinales.

En el capítulo I el autor expone su pensamiento acerca de la naturaleza jurídica y los efectos del deslinde, defendiendo la tesis de que la vigente Ley de Costas configura el deslinde como un «acto administrativo que crea, modifica y extingue» derechos de los particulares y de la Administración, de forma que se atribuye al mismo plena eficacia y ejecutoriedad inmediata, sin limitaciones a la autotutela administrativa, y en cuya virtud se produce el cambio de la titularidad privada en pública del bien afectado, produciéndose la sustracción del derecho de propiedad privada. En este punto cita el autor a su recensioneista para discrepar de él, por entender éste que el alcance del deslinde es meramente declarativo y no constitutivo, por pertenecer este carácter a «la Ley», que constituye el título genérico que inviste a la Administración de su condición de *dominus* sobre el dominio público. Entiende el autor que una vez efectuado el deslinde los terrenos incluidos en el mismo son demaniales sin discusión posible. De ahí deriva la consecuencia de que se ha producido una iuspublicación del Derecho de costas que obliga a darle una correspondencia procesal, llevando a los Tribunales de lo contencioso-administrativo el enjuiciamiento de todos los asuntos litigiosos generados por el deslinde, entendiendo que los medios de defensa de los particulares se limitan a la interposición de recursos contencioso-administrativos y al efecto suspensivo del acto administrativo, lo cual constituye la verdadera idea-eje del libro.

En este capítulo GONZÁLEZ-VARAS dedica un importante apartado a la figura del Registrador de la Propiedad como garante de la demanialidad de la zona marítimo-terrestre, a través de su actuación en relación con las solicitudes de inmatriculación de fincas colindantes en el dominio público.

El capítulo II se consagra al estudio del procedimiento del deslinde, y en él insiste el autor en el nuevo alcance de la eficacia atribuida por la Ley de 1988 al deslinde como acto atributivo de titularidad demanial al Estado aún en contra de los pronunciamientos registrales, destacando lo novedoso de la regulación de la citada ley, frente al criterio tradicional de que el deslinde únicamente establecía declaraciones sobre estados posesorios y no dominicales, cuyo último aspecto quedaba reservado en exclusiva a los Tribunales civiles, los cuales durante mucho tiempo sostuvieron la idea de que la Administración al deslindar no podía desconocer las situaciones jurídicas consolidadas a favor de los particulares por venir amparadas en preceptos civiles o hipotecarios.

El capítulo III aborda el tema de la ejecutoriedad del deslinde y de su eficacia en orden a atribuir la posesión de los terrenos deslindados al Estado, mediante la recuperación de oficio o a través del deshaucio administrativo, salvo que el particular ocupante goce de algún título administrativo que le habilite para poseer, como sería el caso de las concesiones administrativas.

Careciendo de dichos títulos, la Administración podrá reintegrarse en la posesión del terreno usurpado ejerciendo sus citados privilegios de autotutela, sin necesidad de acudir a la vía de los interdictos civiles.

El capítulo IV del libro se dedica por su autor a la crítica del actual sistema de doble revisión jurisdiccional del acto administrativo del deslinde: a) la propia del orden contencioso-administrativo que conoce las cuestiones de legalidad del procedimiento del deslinde; y b) la del orden civil ante cuyos Tribunales se ventilan las cuestiones de propiedad. La *razón* de la crítica radica en que, en opinión del autor, ya no hay litigios de propiedad, porque la Ley prejuzga la cuestión en favor de la demanialidad, sino sólo cuestiones de tipo administrativo: si el procedimiento se ha tramitado correctamente, si el particular puede acceder al régimen concesional o si puede mantener la posesión frente a la recuperación de oficio, cuestiones todas ellas propias de un recurso contencioso-administrativo y no de un declarativo civil. No obstante, el propio autor confiesa que se trata más de una propuesta de *lege ferenda* que de una interpretación de nuestro Derecho actual, ya que la Ley de 1988 habla expresamente del posible ejercicio en este campo de «acciones civiles».

En el capítulo V GONZÁLEZ-VARAS analiza la jurisprudencia elaborada por nuestro Tribunal Supremo sobre esta materia, en particular la recaída tras la entrada en vigor de la Constitución, cuyo artículo 132 consagra el principio general de la demanialidad de las costas. Entiende que, en general, el Alto Tribunal no ha hecho una aplicación directa del citado precepto al que se atribuye meramente un valor probatorio al exigirse un mayor rigor en la prueba de las titularidades privadas, y que si bien el Supremo se muestra proclive al reconocimiento de la demanialidad de las costas, admite también la posible existencia de titularidades privadas si éstas traen causa de una fecha anterior a 1880, o bien los terrenos públicos fueron previamente desafectados, llegando incluso a sostener en Sentencia de 20 de enero de 1993 que han de quedar a salvo los derechos adquiridos a la fecha de la entrada en vigor de la Constitución.

Por su parte, en el capítulo VI, y tras la exposición anterior, GONZÁLEZ-VARAS descubre su propósito de señalar los nuevos criterios que emanados de la Ley de 1988 han de servir para la corrección de la jurisprudencia anterior. Tales criterios serían los siguientes: ampliación material del espacio físico del litoral, la superación de las excepciones admitidas por nuestra legislación histórica a la demanialidad de las costas, la inscribibilidad de éstas en el Registro de la Propiedad (destacando el autor el papel activo que la Ley otorga a esta Institución en la protección de nuestro litoral), y el reconocimiento de la facultad de recuperación de oficio. El criterio de la demanialidad absoluta, entiende el autor, que ni siquiera está excepcionado en las disposiciones transitorias de la Ley, en las que en todo caso lo que hay es el reconocimiento como compensación a la privación de la titularidad civil de meros derechos concesionales que habilitan el mantenimiento del uso ocupacional por un máximo de sesenta años (lo que, por otra parte, critica el autor como criterio excesivamente generoso que conduce a una situación que describe gráficamente como «demanialidad ocupada»). En la misma línea apunta el carácter restrictivo y excepcional con que la Ley de 1988 admite la desafectación del dominio público costero, no obstante, la doctrina jurisprudencial del «dominio degradado» que puede conducir al reconocimiento en favor de los particulares afectados por el deslinde de un plus de compensación indemnizatorio, frente a lo que el autor alega que ello no está previsto en el texto de la Ley, y que

el Tribunal Constitucional sancionó en este punto expresamente la constitucionalidad de tal texto.

Concluye el libro con un capítulo de «perspectivas» en el que se pone de manifiesto que para el logro de la demanialidad plena queda un largo proceso por delante que sin duda suscitará numerosos litigios jurídicos: el deslinde de toda la costa, el otorgamiento de los títulos concesionales y la espera hasta la extinción de éstos. Con el rumbo hacia ese fin, afirma GONZÁLEZ-VARAS que la vigente Ley de Costas lanza tres claros mensajes: a la Administración para que deslinde, a los Tribunales para que aplique criterios de demanialidad en los litigios de que conozcan y, por fin, a los Registradores de la Propiedad para que salvaguarden el dominio público frente a agresiones futuras denegando inmatriculaciones de bienes en zona demanial.

En suma, el libro es claramente polémico en sus planteamientos, hasta el punto de discrepar abiertamente de gran parte de su contenido el propio prologuista. Personalmente disiento de alguno de los puntos de vista manifestados por el autor (de lo que, en parte, da cuenta él mismo en el libro), pero, con todo, ello no puede empeñar la impresión que causa la lectura de la obra de encontrarnos en presencia de un estudio de gran altura científica, dotado de un aparato jurisprudencial y doctrinal muy exhaustivo, que interpreta con valentía, sugiriendo nuevos caminos en la hermenéutica jurídica de la materia que aborda. Se trata, sin duda, de la obra de un brillante administrativista.

JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE

Registrador de la Propiedad de Barcelona

CACHÓN BLANCO, JOSÉ ENRIQUE: *200 preguntas sobre los mercados de valores*. Madrid, Actualidad Editorial, 1995. 392 págs.

JOSÉ ENRIQUE CACHÓN BLANCO es un gran experto en materia de mercados de valores, pues no en vano, tras desempeñar durante varios años el cargo de Agente de Cambio y Bolsa, realiza actualmente una importante labor como Corredor Colegiado de Comercio, en la plaza de Madrid, e imparte clases de Derecho Mercantil en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Complutense de Madrid.

El libro *200 preguntas sobre los mercados de valores* —como señala el autor en la introducción— presenta principalmente un carácter informativo y divulgativo, ya que *la información es la mejor protección del inversor*, haciendo fácilmente comprensibles lo que otros califican como complejas cuestiones sobre mercados de valores e inversiones.

JOSÉ ENRIQUE CACHÓN ha dividido la materia en quince partes. A saber:

A) *Cuestiones de carácter general* (preguntas 1 a 20). Y para resaltar la esencia divulgativa y práctica de la obra anoten, por ejemplo, las siguientes preguntas a las que el autor da cumplida respuesta en esta parte: ¿Es tan fácil ganar dinero en Bolsa como dicen algunos? ¿Pueden invertir los españoles en Bolsas extranjeras? ¿En qué consiste el depósito o administración de valores? ¿Es posible vender valores, propiedad de un menor de edad?...

B) *Cuestiones relativas al control de los mercados de valores* (preguntas 21 a 29). Aquí el autor responde a preguntas tales como: ¿Qué funciones tiene la Comisión Nacional del Mercado de Valores? ¿Qué es la información privilegia-

da (insider trading) y cómo se combate? ¿Qué infracciones existen en los mercados de valores?...

C) *Cuestiones relativas al mercado primario* (preguntas 30 a 35). En esta parte, JOSÉ ENRIQUE CACHÓN nos acerca a las emisiones de títulos-valores, explicándonos quiénes pueden ser «emisores», «colocadores», «aseguradores», en qué consisten los «folletos informativos», etc.

D) *Cuestiones relativas a los intermediarios* (preguntas 36 a 51). Aquí el autor explica qué son las Sociedades de valores y de valores y Bolsa, las Agencias de valores y de valores y Bolsa, las Sociedades Gestoras de Carteras. Detalla las facultades que, en relación con el mercados de valores, tienen los Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito, Sociedades Gestoras de Carteras y Corredores Colegiados de Comercio. También explica las funciones y obligaciones y otras muchas cuestiones relacionadas con los intermediarios en los mercados de valores.

E) *Cuestiones relativas a los valores: acciones, obligaciones y otros* (preguntas 52 a 75). En este lugar, el profesor CACHÓN BLANCO aclara el significado y el funcionamiento de todos los valores actualmente negociables, que sintetiza en los siguientes: Acciones (ordinarias y sin voto), derechos de suscripción, cuotas participativas de Cajas de Ahorro, Deuda Pública (Obligaciones y Bonos del Estado, Letras del Tesoro y títulos análogos de Comunidades Autónomas y Municipios), obligaciones privadas (simples, canjeables, convertibles, subordinadas, cupón-cero, etc.), Títulos Hipotecarios (cédulas, bonos y participaciones) pagarés de empresa, warrants, opciones, futuros, opciones sobre índices bursátiles, futuros sobre índices bursátiles, participaciones en Fondos de Inversión, participaciones en Fondos de Titulación Hipotecaria, acciones y valores extranjeros y participaciones en Fondos extranjeros. Además, explica el significado y el funcionamiento de los «bonos-matador», «bonos-basura», «bonos-bolsa», «blue-chips», «chicharros»...

F) *Cuestiones relativas a la Bolsa como Institución* (preguntas 76 a 89). ¿Qué mercados y valores existen en España? ¿Qué son los segundos y terceros mercados? ¿Quién coordina y dirige el mercado continuo? ¿Qué ventajas aporta un mercado unificado? ¿Existirá una Bolsa única europea? ¿Es posible la autocartera? Estas son algunas de las preguntas que JOSÉ ENRIQUE CACHÓN contesta en este apartado.

G) *Cuestiones relativas a las operaciones de Bolsa: Contado, crédito, ampliaciones y otras* (preguntas 90 a 118). Así, por ejemplo, ¿qué es el «block trading»? «Block trading» quiere decir negociación en bloques o paquetes. Un paquete es una cantidad relevante de valores, es decir, 20.000, 50.000 valores, etc. La Bolsa y los demás mercados de valores están preparados para negociar tanto cantidades pequeñas (picos), como cifras estándar de títulos (lotes) o cifras elevadas (paquetes). Un paquete se forma de varios lotes —señala el autor—, que prosigue explicando: ¿Qué es una OPA? ¿Cuándo es obligatorio formularla? ¿Cómo se desarrolla? ¿Qué es la oferta competidora o contra-OPA? ¿Cómo defenderse contra una OPA? ¿Qué son las ofertas públicas de venta de valores? ¿Qué se entiende en Bolsa por «maquillaje»?...

H) *Cuestiones relativas a la Deuda Pública y al Mercado de Deuda Pública* (preguntas 119 a 123). ¿Qué es la Deuda Pública? ¿Clases? ¿Quién puede emitirla? ¿Qué operaciones tienen lugar en el mercado de Deuda Pública?...

I) *Cuestiones relativas a las opciones, futuros y sus mercados* (preguntas 124 a 133). ¿Qué son las opciones? ¿Qué son los futuros? ¿Qué son los merca-

dos de opciones y futuros? ¿Qué funciones cumplen los mercados de opciones y futuros?...

J) *Cuestiones relativas a los mercados organizados* (preguntas 134 a 136). JOSÉ ENRIQUE CACHÓN explica aquí, entre otras cosas, ¿Qué es el mercado de renta fija AIAF (Asociación de Intermediarios en Activos Financieros)? ¿Qué valores se negocian en él? ¿Cómo se estructura el mercado AIAF? ¿Qué intermediarios actúan en el mercado AIAF?...

K) *Cuestiones relativas a las órdenes de Bolsa* (preguntas 137 a 145). ¿Qué criterios deben seguirse a la hora de redactar una orden de Bolsa? ¿Se pueden dar órdenes telefónicas? ¿Cómo se ejecutan las órdenes por lo mejor? ¿Qué son órdenes ligadas?...

L) *Cuestiones de Técnica Bursátil* (preguntas 146 a 156). ¿Qué variaciones puede tener el precio de un valor en un día? ¿Qué es una OPA de exclusión? ¿Qué se puede hacer con un valor que baja?...

M) *Cuestiones de Análisis Bursátil* (preguntas 157 a 176). ¿Cómo se elabora un índice? ¿Qué es el índice IBEX-35? ¿Cómo responde la Bolsa ante la inflación? ¿Qué influencias tienen las Bolsas extranjeras sobre la Bolsa española? ¿Qué es y qué mide el PER? ¿Qué es el rating y cuándo se aplica?...

N) *Cuestiones Fiscales* (preguntas 177 a 185). ¿Cuál es el tratamiento de las plusvalías de Bolsa? ¿Qué son los «Planes de Ahorro Popular»? ¿Cómo tributan los valores en el Impuesto sobre el Patrimonio?...

Ñ) *Cuestiones relativas a la inversión colectiva* (preguntas 186 a 200). ¿Qué son los Fondos de Inversión Mobiliaria? ¿Qué ventajas ofrecen? ¿Qué son los FIAMM? ¿Qué es un Fond-Tesoro? ¿Qué son los clubs de inversión? ¿Qué ventajas y problemas fiscales tienen los Fondos de Pensiones?...

El libro tiene, desde luego, un activo indiscutible: Hace asequibles muchos conceptos que «a priori» resultan incomprensibles. Es una obra sencilla pero no vulgar, sino excelente y de gran cultura económica y financiera. *Hay que leerla.*

IGNACIO SERRANO BUTRAGUEÑO

D'ORS, ALVARO: *Derecho y sentido común. Siete lecciones de derecho natural como límite del derecho positivo*. Cívitas, Cuadernos, 1995.

Los escritos procedentes de ALVARO D'ORS siempre han provocado en mí la tentación de leerlos y, una vez leídos —despacio y subrayándolos— siempre me he sentido satisfecho y compensado. La figura del «enriquecimiento injusto o sin causa» aquí se convierte en un enriquecimiento justo y siempre respaldado por una causa. Al tratarse de un enriquecimiento de ideas, de mensajes, de orientaciones, de nuevas visiones, de enfoques diferentes, lo que el lector experimenta —lo que yo, lector, experimento— es gratitud. La tentación de leerle no lleva la penitencia de haber cedido a ella, sino la grandeza del agradecimiento por todo lo que se recibe. Y esto es así, aunque a veces no se esté de acuerdo con todo lo que dice. Pero cuando un maestro apostilla su trabajo con el subtítulo de «siete lecciones», se hace preciso asistir a las mismas y aprender de ellas.

El tema sobre el cual van a proyectarse las siete partes de la obra (naturaleza, verdad, patrimonio, potestad, persona, matrimonio y servicio) es el llamado derecho natural que el autor contempla en su triple dimensión de la

filosofía del derecho, de la postura de los moralistas y de los que hablan de «derechos humanos». El autor, más que hablar de «derechos humanos», considera que lo que existen son «deberes». Arranca de la definición de derecho natural que da GRACIANO («Es el que se contiene en la Ley —es decir, los Diez Mandamientos— y el Evangelio»), con una doble aclaración: a) Sólo interesa ahora aquello que puede ser objeto de juicios humanos socialmente organizados. b) El derecho natural no es aquello que pueda imponer la conciencia de cada uno, sino que es algo que se impone al hombre en virtud de la propia naturaleza y que no depende de las conciencias individuales o religiones, ni de una conciencia generalizada por una voluntad colectiva de los hombres.

Sentadas estas premisas en el Prólogo del estudio, se van exponiendo sucesivamente cada uno de los puntos de las siete lecciones que resultan difícilmente resumibles, pues en cada una se abordan temas que tienen conexión con el general, pero que conservan su autonomía. En forma muy sucinta daremos una versión que exige en todo caso el complemento de la lectura del original.

A. NATURALEZA

Esta primera parte o lección gira en torno a la idea de los preceptos naturales de la conducta humana que el derecho humano no debe infringir. Por ello el autor enfoca el «derecho humano» en un orden reducido que vincula a comportamientos socialmente relevantes, en tanto que el «derecho divino» afecta a las conciencias individuales por toda conducta humana. Ello le lleva a desarrollar los conceptos de naturaleza y sentido común, la vida como forma de reproducirse y perpetuarse, los términos responsabilidad y libertad (como forma de poder «optar» por una conducta), así como de las tres opciones: del bien, la conciencia y la noción natural del pecado. La legalidad y la legitimidad, con la inevitable relación con el concepto de lo «injusto» y la ley natural y sus excepciones, cierran esta primera lección, en la cual intencionadamente he omitido el tema de la mujer como especie del género humano y que no me atrevo a resumir por las dificultades que encierra.

B. VERDAD

Bajo la premisa de que la misma noción de lo natural es la que, al conocer sus límites, postula la necesidad de lo sobrenatural, de un Dios que todo ha creado, mantiene y rige, va desarrollando diversos puntos íntimamente relacionados: el deber natural de adorar a Dios, el error religioso (basado en que no todas las conciencias religiosas «estén en la Verdad»), los conceptos de verdad y veracidad que van concatenados con los de juramento y promesa, así como el tema de la omisión de la veracidad, el pluralismo religioso y confesionalidad social, terminando con el politeísmo, idolatría y sectas.

C. PATRIMONIO

La iniciación de esta lección abre el gran tema del dominio colectivo y la posesión particular. Todas las cosas sirven para la vida del hombre y consti-

tuyen su patrimonio. Pero esta posición del señorío patrimonial sobre las cosas no es originariamente individual, sino colectiva, en todo el género humano es el «señor» del resto de la Naturaleza creada por Dios. En conexión con ello se desarrollan los temas de la administración de los bienes distribuidos, las preferencias jurídicas, el comercio, la contratación y la herencia. Sitúa también el autor el problema del «no hurtarás», el abuso de la riqueza, la defensa de los bienes naturales, los conceptos de comunidad y sociedad, pueblo y suelo, subsidiariedad de la escala comunitaria, solidaridad popular, las relaciones entre comunidades distintas (relaciones societarias) y el orden mundial como límite.

D. POTESTAD

La idea que centra el tema de esta lección es la de que la potestad de unos hombres sobre otros es esencialmente distinta al dominio de los hombres sobre las cosas. La potestad sobre las personas es eminentemente moral, en tanto el dominio sobre las cosas es material. Centrado el tema, lo desarrolla tocando el punto de la paternidad, la potestad civil, la legitimidad de ejercicio, la autoridad, la coacción legal y sus consecuencias: las leyes penales, las leyes fiscales, las penas y la necesidad de defender lo público.

E. PERSONA

Perfectamente se delimitan por el autor los conceptos de hombre y persona. Lo que importa desde el punto de vista humano, no es el hombre sino la personalidad que accidentalmente exista entre esos hombres necesariamente relacionados unos con otros. Así el derecho natural incide de algún modo en el derecho humano que consiste en deberes de las personas, no del hombre en sí mismo. Con ello se pasa a la diferencia entre personas naturales y las morales o jurídicas y a los conceptos de representación, la identidad e integridad del propio cuerpo, el feticidio, la legítima defensa, la defensa del cuerpo y la reputación e intimidad. Temas todos ellos de acusada actualidad, que siguen exigiendo conceptos muy claros y que el autor plasma con auténtica maestría.

F. MATRIMONIO

Se sienta como premisa fundamental, según el derecho natural, la naturalidad del sexo, pues de la creación divina de la dualidad de sexos, de su unión en matrimonio, depende la propagación del género humano. Eso lleva al autor a tocar puntos como el del matrimonio contraído con la condición de no cumplir el fin matrimonial, la sodomía, la homosexualidad, la poligamia, la poliandria, el adulterio, la adopción, la fecundación artificial, que van siendo encuadrados o excluidos del derecho natural. Temas especialmente desarrollados son los de la familia legítima, la presunción de paternidad, educación de la prole, parentesco y patriotismo (como ampliación de la gran familia). Son temas de rigurosa actualidad que exigirían más meditación de la sociedad actual sobre ellos.

G. SERVICIO

Como principio general el autor ofrece la idea de solidaridad del género humano. Esta solidaridad natural se manifiesta en un deber de servicio no sólo al grupo colectivamente considerado, sino entre las personas que lo componen. Ello hace al autor reflexionar en temas concretos como la libertad de profesión, el trabajo productivo, la empresa, el servicio laboral, los conceptos de competencia y competitividad, desocupación laboral, usura, conflictos laborales, descanso y fiesta. La sola enunciación permite al lector darse cuenta que, al relacionarse con el derecho natural, exigen una respuesta que emana de las páginas del trabajo.

Creo que para terminar esta recensión viene muy oportuna la cita de R. TAGORE en sus conceptos de servicio y alegría: «Yo dormía y soñé que la vida era ALEGRÍA. Me desperté y vi que la vida era SERVICIO. Serví y comprendí que el servicio era la ALEGRÍA». Con servicio y alegría será la forma de seguir entendiendo que el derecho natural deba ser límite del derecho positivo.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

CABANILLAS SÁNCHEZ, ANTONIO: *La información al consumidor en la compraventa y el arrendamiento de vivienda y el control de las condiciones generales*. Ministerio de Sanidad y Consumo. Instituto Nacional del Consumo, Madrid, 1994, 254 págs.

El origen de esta interesante monografía está en la ponencia presentada por el autor, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Alicante, en el Primer Congreso Nacional del Derecho del Consumo, celebrado en Oviedo en 1989 y que tenía por objeto «La compraventa y la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios», actuando como moderador de la misma el profesor LACRUZ.

Como señala CABANILLAS SÁNCHEZ, en los años transcurridos desde entonces, el panorama ha cambiado totalmente debido a la promulgación de algunas disposiciones legales, que en desarrollo de la LCU contemplan específicamente la vivienda y, en concreto, el arrendamiento y la compraventa de la misma.

Tiene este trabajo un gran interés teórico y práctico, ya que la vivienda constituye en la actualidad uno de los productos de consumo cuyo uso se halla generalizado: en el año 1991, la vivienda es el sector sobre el que se produjeron más reclamaciones en las asociaciones de consumidores y en las Oficinas Municipales de Información al Consumidor, más concretamente un 22 por 100 del total de las reclamaciones. En el mismo sentido, la Exposición de Motivos del Real Decreto de 21 de abril de 1989 establece que *la vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor*.

La monografía diversifica su contenido, sin perder su estudio a la luz de las normas de protección al consumo, entre la compraventa de viviendas y los contratos de arrendamiento de las mismas.

La obra se halla estructurada en siete capítulos, precedidos de una introducción y con una exhaustiva información bibliográfica al final de la misma.

El capítulo I fija y determina los presupuestos sobre los que gira la protección del consumidor en esta materia.

En primer lugar se delimita la figura del consumidor, como la persona que adquiere, utiliza o disfruta, como destinatario final, bienes inmuebles. En esta definición, que excluye del concepto de consumidor a aquéllos que adquieren bienes inmuebles para revenderlos o ceder su uso a terceros, ha sido enfatizado el concepto de consumidor por dos Leyes autonómicas (Galicia y Andalucía) mediante la referencia al uso personal, familiar o doméstico que de la vivienda hace su titular o usuario.

El otro polo sobre el que gira esta materia es la consideración del vendedor o arrendador de la vivienda como empresario o profesional.

Los principios que inspiran esta normativa se basan precisamente en la situación de desigualdad en que se haya el consumidor frente a quien le proporciona el uso o la propiedad de la vivienda. No parece admisible —señala el autor— que se proteja como consumidor a un particular frente a otro particular, que no ejercita una actividad empresarial o profesional.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 1982 excluye del ámbito de intervención de la normativa protectora del consumidor a aquellas operaciones aisladas, no imputables al tráfico de una empresa inmobiliaria.

Del mismo modo se pronuncia el artículo 1.º del Real Decreto de 21 de abril de 1989, respecto del arrendamiento, al establecer que éste debe realizarse en el marco de una actividad empresarial o profesional.

El ámbito objetivo de esta normativa lo constituye la vivienda, cuya específica protección ya se produce desde la propia constitución cuando su artículo 47.1 establece el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada.

El elemento delimitador del concepto de vivienda es su destino al uso de residencia habitual y permanente, y en este requisito coincide la mayoría de la legislación (LAU, RDL de 31 de octubre de 1978, Ley de 27 de julio de 1968 o Ley de la Comunidad de Cataluña, de 29 de noviembre de 1991).

No se distingue en esta materia entre vivienda habitual o secundaria, unifamiliar o en régimen comunitario. También se extiende la protección del Real Decreto a los elementos accesorios y a la participación de los elementos comunes, si bien respecto de los primeros sólo se aplicará el Real Decreto cuando su adquisición se efectúe conjuntamente con la vivienda y por tanto no quedando sujetos a la aplicación del mismo cuando la adquisición se efectúe de manera autónoma y desvinculada de la vivienda.

En cuanto a los arrendamientos, sólo gozarán de la protección que establece el Real Decreto aquéllos que se hallen sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, punto este censurado por el autor, ya que hace escapar de su protección a los llamados arrendamientos de temporada, de gran importancia en un país de marcado carácter turístico como el nuestro, que quedan sujetos a su normativa específica constituida principalmente por la Orden de 17 de enero de 1967 y el Real Decreto de 15 de octubre de 1982.

Por último quedan también excluidos del ámbito de aplicación de esta normativa las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa, medida desafortunada a juicio de quien esto escribe, debido a la pérdida de hecho del carácter de públicas que debían tener estas ventas, sobre todo en lo relativo a las subastas judiciales.

El capítulo II estudia el ámbito de aplicación de la normativa estatal y autonómica.

Diversas Comunidades Autónomas establecen en sus respectivos Estatutos su competencia exclusiva en materia de defensa del consumidor (así, País Vasco, Cataluña, Andalucía, Comunidad Valenciana y Navarra). En los restantes Estatutos se atribuye competencia a la correspondiente Comunidad Autónoma solamente para la ejecución de la legislación del Estado.

Por esta causa se plantea el problema de si la normativa estatal que protege al consumidor en el ámbito de la vivienda invade la competencia de las Comunidades Autónomas en esta materia.

La cuestión ha sido resuelta por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 1982, que declara supletoria la aplicación del Real Decreto de 21 de abril de 1989, respecto a la legislación autonómica, excepto los artículos 3.2 y 10, que son de aplicación preferente.

El capítulo III aborda el estudio de la oferta, la promoción, la publicidad y la información en la venta o el arrendamiento de vivienda. El texto de la Ley impone el principio de veracidad a la oferta, promoción y publicidad, ya que del artículo 13.1 LCU, la obligación de información se configura como precontractual de acuerdo con la construcción del Derecho francés de este tipo de obligaciones basadas en la necesidad de atenuar la desigualdad de información de las partes. Desde este punto de vista las informaciones de carácter precontractual se pueden clasificar en dos grupos, las que se refieren al objeto del contrato y las relativas a las condiciones jurídicas de adquisición del bien o de la contratación del servicio.

A continuación, el autor hace un minucioso y exhaustivo estudio sobre los extremos concretos que ha de contener la información suministrada al consumidor, incluyendo la normativa autonómica, cuyo estudio en detalle excede de la extensión y razón de estas líneas. En especial, ha de reseñarse la necesidad de una información completa y detallada de la descripción y características del inmueble y sus anejos y servicios que excedan de lo que comúnmente se entiende comprendido en el edificio como elemento común y que debe tener acceso al Registro de la Propiedad a través de la correspondiente escritura pública.

El capítulo IV trata del documento contractual de compraventa o de arrendamiento de vivienda, en cuya redacción debe observarse el principio básico de la claridad y sencillez.

El artículo 10.a) LCU realiza una formulación general relativa a la utilización de condiciones generales en los contratos, entendiéndose por tales las cláusulas, condiciones o estipulaciones de carácter general, el conjunto de las redactadas previa o unilateralmente por una empresa o grupo de empresas para aplicarlas a todos los contratos que aquélla o éste celebren y cuya aplicación no puede evitar el consumidor o usuario siempre que quiera obtener el bien o servicio de que se trate. Por ello este tipo de contratación es el que exige ineludiblemente que deba adoptarse un control riguroso, como el que previene la LCU y el Real Decreto de 21 de abril de 1989, que impida las situaciones de abuso en la contratación, respecto a la parte contractual económicamente más débil. Este control-protección se rige por los siguientes principios: 1.º Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de vivienda deben ir redactados con la debida claridad y sencillez; 2.º No es admisible la referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda. Por último, se resalta en este capítulo el fenómeno del resurgimiento del formalismo como una eficaz técnica de protección de los

consumidores, en cuanto garantía complementaria del consentimiento, ya que el contrato ha de constar necesariamente por escrito (arts. 9 y 10 del Real Decreto de 21 de abril de 1989) aunque llama poderosamente la atención que la norma se circunscriba a la venta sin aludir al arrendamiento. Por otra parte, la obligación de entregar copia del contrato al comprador por y a costa del vendedor, tiene un extraordinario valor probatorio.

El capítulo V contempla la integración del contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda. En este sentido hay que tener en cuenta que las lagunas del contrato producidas por la falta de previsión de las partes en cuanto al contenido del contrato, deben ser integradas por la normativa legal. Sin embargo, esta integración contractual no se basa tanto en un intento de presumir la omitida voluntad de las partes como en una labor objetiva de regulación del contenido del contrato efectuada directamente por la norma legal. Y una concepción social del Derecho y de la economía no puede por menos de proteger, mediante esta función integradora, los intereses de la parte más débil.

El capítulo VI trata del control del contenido de las condiciones generales del contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda. El sistema que sigue nuestra legislación consiste en la formulación de una cláusula general de control del contenido y una enumeración casuística y no exhaustiva de cláusulas prohibidas, conforme al modelo utilizado en las diversas leyes de control de las condiciones generales de los contratos y en especial por la Ley alemana de condiciones generales de 1976. Esta regla general está contenida en el artículo 10 del Real Decreto de 21 de abril de 1989, que establece que los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las prestaciones. Esto no significa —como hace notar DE CASTRO— que los que contraten estén constreñidos a seguir el modelo legal; señalan que los pactos, cláusulas y condiciones que se desvíen del mismo o lo contradigan habrán de tener una adecuada justificación para ser eficaces. El Real Decreto de 21 de abril de 1989 establece diversas cláusulas que se consideran prohibidas, pero no se trata de una lista cerrada. Esto significa que el proceso de concreción, a partir de los citados principios, habrá de ser continuamente hecho por los Tribunales. Sin embargo, el Real Decreto no ha seguido el criterio de la Ley alemana de condiciones generales que distingue entre los supuestos en que se deja a la apreciación judicial declarar la ineficacia de la cláusula y aquellos otros en que se declara la ineficacia de la cláusula sin posibilidad de apreciación por parte del juez. En el sistema seguido por nuestra legislación las cláusulas prohibidas se consideran nulas de pleno derecho y por tanto no puestas, siendo posible incluso la nulidad parcial del contrato. Sigue a continuación un estudio detallado de las diversas cláusulas prohibidas cuyo resumen excede de las dimensiones de este trabajo y a cuyo lugar correspondiente en la obra me remito.

Por último, el capítulo VII recoge el estudio de las sanciones administrativas por infracción de las normas que protegen al comprador o arrendatario de vivienda. El Real Decreto señala claramente cuándo se produce una infracción en materia de protección del consumidor: cuando tiene lugar el incumplimiento de cualquiera de los preceptos que aparecen en el Real Decreto. En cuanto a las clases de infracción, el Real Decreto se remite al artículo 35 LCU, desarrollado por los artículos 6, 7 y 8 del Real Decreto de 22 de junio de 1983, que distingue entre infracciones leves, graves y muy graves. El artículo 11.3

del Real Decreto de 21 de abril de 1989 prescribe que las infracciones serán sancionadas con multa de acuerdo con la gradación establecida en el artículo 36 de la Ley 26/1984, de 19 de julio.

ANTONIO JIMÉNEZ CLAR

SERRANO ALBERCA, JOSÉ MANUEL: *El derecho de propiedad, la expropiación y la valoración del suelo*. Editorial Aranzadi, Pamplona, 1995. Un tomo de 324 págs.

Que la propiedad del Código Civil se parece muy poco a la regulada por la actual Ley del Suelo es una idea inicial tan patente que no precisa de muchas aclaraciones.

Recuerdo que a raíz de la publicación de la reforma de la Ley en 1990, en unas jornadas que para su estudio organizó el Colegio de Registradores de la Propiedad, ya se mostraron fuertes críticas por algunos de los asistentes. Para los civilistas, esa invasión de las normas de tinte público, o más bien socializador, en la esfera privada, suponía un ataque no muy justificado al antes venerable o al menos respetado ámbito de la esfera patrimonial de la persona.

Pero las cosas se están desarrollando así y ya parece que no admiten vuelta de hoja. Antes el dueño de una tierra podía edificar en ella cuando lo considere conveniente para su utilidad; aquellas «limitaciones establecidas en las leyes», a que se refería el propio Código, podían contarse con los dedos de una mano y eran de tan pequeña entidad que casi no repercutían en la práctica. La edificación era una accesión del dominio, una naturalísima manifestación del *ius utendi* del dueño, y aunque ya se empezaban a exigir licencias municipales, éstas no pasaban de ser un simple trámite burocrático, siempre concedido a cambio de unas menguadas tasas para aliviar los presupuestos.

Ahora es distinto. La Ley del Suelo ha puesto las cosas más difíciles, introduciéndose incluso en el ámbito rústico. La nueva regulación, según nos han dicho autorizados tratadistas, ha convertido al propietario en un simple solicitante de licencias y permisos a la omnipotente Administración.

No hay más que ver el emblemático artículo 23 de la Ley del Suelo que organiza el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria a base de una gradual adquisición de fases sucesivas y encadenadas: Primero, urbanizar el suelo; después, obtener el aprovechamiento urbanístico adecuado y luego edificar; pero esta edificación no se integra en el patrimonio del dueño del suelo si no se ha hecho con arreglo a licencias concordes con una ordenación predeterminada. Por tanto, hay que ir adquiriendo esas facultades, una tras otra, mediando las correspondientes bendiciones administrativas.

Traigo a colación un feliz símil que se expuso en aquellas jornadas del Colegio de Registradores. Se dijo que este flamante título de la propiedad urbanística así concebido, no pasa de ser un billete de acceso a una escalera sin barandilla, cuyos peldaños y descansillos son inestables y peligrosos y en los que, desde luego, no hay señorío alguno sobre la cosa, como no sea ocasional, fraccionado y reducido. Nuestro compañero JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ dijo que el proceso era comparable a las marchas de un automóvil, pero en malo; para meter la primera, hay que contar con autorización de la Administración; para la segunda, que exista un plan de ordenación; en la tercera hace falta decisión de poner el coche en marcha y sólo la última supondrá que el

coche es del propietario; pero si se le ocurre utilizar el freno o la marcha atrás, hay expropiación, ya no hay propiedad de nada.

Estas ideas las he recordado al leer este interesantísimo libro que estamos presentando, escrito por el profesor JOSÉ MANUEL SERRANO ALBERCA, profesor de Derecho Administrativo y Letrado de las Cortes Generales, obra importante al exponernos con gran claridad y loable precisión las reflexiones que la nueva regulación producen al autor.

Como se manifiesta en el propio título del libro, se estudia la actual Ley del Suelo enfocando su temática desde tres prismas que son el régimen jurídico general de la propiedad del suelo, las especialidades que contiene la Ley en cuanto a la expropiación y las cuestiones de la valoración del suelo.

1.^a PARTE: EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO. SU RÉGIMEN JURÍDICO

Punto inicial para abordar la problemática actual del derecho de propiedad es considerar que éste está siempre influido por el ambiente histórico en el que se formula, ya que en cada época se enfoca de modo diferente la contraposición entre las facultades del propietario y sus limitaciones. Así llegamos a las modernas ideas sobre la función social que no sabemos si serán las definitivas o habrán de ser superadas por distintas concepciones. De momento, nuestra Constitución recoge el reconocimiento y la modulación social a la vez en el artículo 33, y concede a la propiedad la garantía de la reserva de Ley en el artículo 53.

Para una más completa idea del tema, el autor acude al Derecho comparado, exponiendo el régimen de la propiedad del suelo en el Reino Unido, Alemania, Italia y Francia, como países más próximos a nuestro entorno, para pasar a estudiar después nuestro propio sistema. Empieza por los textos de la Ley del Suelo de 1956 y 1975, analizados a la luz de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, para pasar después a la Constitución y la Ley vigente, ya con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La actual doctrina supone un amplio abanico que el libro recoge y que es muy interesante de leer, pero que por razones de espacio no podremos resumir tal como quisiéramos.

La teoría tradicional sigue más bien la línea civilista que se apoya en el artículo 348 del Código Civil y concede al propietario todas las facultades de uso, disfrute y disposición, sin más limitaciones que las excepcionales fijadas en las leyes. La teoría estatutaria parte del principio contrario de que no existe un contenido o núcleo esencial de la propiedad; este derecho puede y debe ser regulado por la Ley y el Plan sin limitación, porque el urbanismo es una función pública que no debe estar en manos del propietario, sino de la Administración. La teoría del contenido esencial, que desarrolla el autor, parte de que el derecho de propiedad sí tiene, como previo a la Ley, un contenido esencial formado por las facultades de uso y disposición y que se manifiesta en todas las actividades económicas posibles. El *ius aedificandi*, nos dice, es una de esas facultades integrantes del contenido esencial de la propiedad del suelo; la Ley podrá delimitar, a través del plan, el ejercicio de ese *ius aedificandi*, pero nunca su adquisición. Por eso critica el sistema de la Ley del Suelo vigente porque deja el derecho de propiedad del suelo vacío de contenido; en efecto, el derecho de edificar no se reconoce *prima facie* al propietario, sino que se le otorga por el plan con sometimiento a unos deberes que disgregan

la propiedad en una serie gradual y sucesiva de etapas sujetas a licencia. Por ello nos dice el autor, con mucha razón, que esta regulación legal, que lleva hasta sus últimas consecuencias los postulados de la teoría estatutaria y se fundamenta en ideologías colectivistas, no respeta las garantías que la propia Constitución establece para la propiedad.

2.^a PARTE: LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DEL SUELO

La institución de la expropiación, tradicionalmente regulada por las leyes, es tratada de modo especial en la Ley del Suelo, cuyo artículo 7 contiene dos principios básicos del urbanismo que inspiran una estructura coherente del régimen del suelo. Son el reparto de beneficios y cargas y la participación en las plusvalías; estas técnicas implican compensaciones en especie del *ius aedificandi*, que consiguen una equiparación razonable, aunque no llegue a una igualdad plena.

El libro contiene una amplia exposición de la materia de la expropiación urbanística, explicando cómo se trata de obtener con ella los terrenos para sustentar los sistemas generales y las dotaciones locales bajo el principio de la equidistribución entre todos los afectados, según los diversos supuestos posibles. También se estudia el problema de los patrimonios públicos del suelo y el de los medios para conseguirlos, entre ellos la expropiación, las ventas forzosas, tanteos y retractos legales.

El autor resume su doctrina diciéndonos que la actual Ley del Suelo ha desperdigado en su texto un conjunto de causas de expropiación que se han configurado en realidad como ilícitos urbanísticos que se sancionan no sólo con el acto expropiatorio sino a veces, también, con supresión o reducciones en el aprovechamiento urbanístico como consecuencia de incumplimiento de cargas. Por eso considera que esta regulación es confusa y debe ser modificada mediante el establecimiento de claros criterios de aplicación.

3.^a PARTE: VALORACIÓN DEL SUELO

Fue uno de los objetos principales de la Ley de reforma de 1990, y su normativa se ha trasladado a la Ley del Suelo vigente de 1992.

La valoración del suelo está en relación directa con su utilidad y ésta es el reflejo del conjunto de facultades del derecho de propiedad, especialmente el *ius aedificandi*. Aquí juegan dos conceptos importantes que son la plusvalía y las expectativas urbanísticas.

El autor estudia ambos conceptos diciéndonos que la plusvalía es el aprovechamiento urbanístico una vez que se han cumplido las condiciones legales para el ejercicio del derecho a edificar, mientras que la expectativa es la esperanza del aprovechamiento en razón de circunstancias objetivas que se ponen de manifiesto por la actuación de la Administración. Repasa los varios métodos o criterios que pueden seguirse para obtener la valoración, como pueden ser el valor de mercado, el criterio fiscal, el de expropiación y el urbanístico.

Tras ver los métodos seguidos por las leyes anteriores, analiza el de la Ley de 1990 y la actual, considerándolo confuso: Dice que el criterio objetivo acude a la clasificación de los terrenos atribuyéndoles el valor inicial o el urbanístico;

el subjetivo se aplica en dos supuestos, uno el del suelo programado pero sin desarrollo, y otro en el de haberse adquirido el derecho a urbanizar. El criterio sancionador o expropiatorio se aplica cuando hay incumplimiento de deberes y cargas.

La Ley del Suelo vigente regula, pues, las valoraciones de modo confuso y complicado, y no resulta fácil acercarse al único valor que, según el autor, debería tenerse en cuenta, que es el valor de mercado.

El libro contiene un completo tratamiento de estos problemas urbanísticos y sus conclusiones podrán parecer polémicas, pero las creemos plenamente acertadas. No estaban tan descaminados aquéllos que nos dicen que la Ley del Suelo ha venido a transformar al propietario en simple concesionario. Una cosa es admitir el sentido social de la propiedad del suelo y otra distinta el sometimiento continuo y por principio a la férula de la licencia administrativa omnipresente.

El libro termina con unas certeras conclusiones que resumen una doctrina que consideramos acertada del todo. Se lee con una gran atención, porque cada cuestión tiene un tratamiento justo y muy claro.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

MEDINA DE LEMUS, MANUEL: *La propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1995. Un tomo de 371 págs.

Ante la invasión creciente de las normas administrativas en el ámbito de los derechos privados, los civilistas se preguntan, no sin cierto temor, si este fenómeno puede llegar a suponer una deformación de los conceptos clásicos que hasta ahora se consideraban intangibles.

Donde más se nota esta influencia publicista es en el derecho de propiedad, manifestándose en las nuevas regulaciones que aparecen en los códigos y leyes más modernas. Para unos se trata de una superación del concepto dogmático pretérito que va siendo rebasado por la evolución jurídica de este siglo, como consecuencia de los nuevos acontecimientos económicos y sociales de nuestros días; para otros, el núcleo inicial permanece en pleno vigor y ese núcleo sigue siendo básico, porque dichas transformaciones no habrían sido posibles sin la preexistencia de ese concepto principal que subsiste.

Este es el punto central de este acabado estudio sobre los nuevos conceptos del urbanismo en sus efectos sobre la propiedad del suelo que ha realizado el profesor de Derecho Civil de la Universidad Complutense, MANUEL MEDINA DE LEMUS y que ha sido editado por el Centro de Estudios Registrales, dado el interés que el tema suscita para los registradores y el notable valor científico de la obra.

Lo curioso es que este libro no haya sido objeto de comentario antes en las páginas de nuestra Revista, y es que parece que llama más la atención lo lejano que lo cercano.

Decíamos que la pregunta inicial del autor es que si el concepto de propiedad que late en los Códigos Civiles, aunque no haya desaparecido del ordenamiento jurídico y haya servido de base para una expansión extraordinaria de la estructura económica y social, subsiste todavía; y en caso positivo, en qué medida comparte su hegemonía, de modo total o sólo parcialmente.

La cuestión, ciertamente, no es baladí ni se reduce a términos puramente académicos, pues se trata de saber cuáles son realmente los poderes y los deberes de los propietarios, cómo se adapta la propiedad privada a las diversas clases de bienes y cuál es la función de la propiedad según los diversos sistemas políticos que intentan regularla. Es un problema de difícil equilibrio, nos dice el autor, donde juegan lo político, con sus diversas ideologías, y los intereses públicos y privados. Por ello el tema no puede reducirse a contemplar un prurito mal entendido entre prioridades de disciplinas, ni es un simple conflicto entre viejos y nuevos conceptos o escuelas; se trata más bien de cumplir las exigencias técnicas que reclaman la colaboración de todas las ramas jurídicas para dar una respuesta adecuada a las necesidades que plantea la sociedad desde una concepción integral de la justicia.

Naturalmente la cuestión se enfoca y concreta hacia la propiedad del suelo urbano tal como la contempla la actual legislación. La Ley del Suelo ha sido tachada de inconstitucional por parte de la doctrina, con el argumento de que ignora el principio de libertad que corresponde al derecho de propiedad, sustituyéndolo por un opuesto principio de exagerado dirigismo público.

El autor aborda el tema estudiando y comentando con detalle los tres párrafos del artículo 33 de la Constitución y considera que se ha conseguido una feliz conjunción de intereses y bienes en juego, por lo que debe alejarse toda interpretación que vea en este punto un choque irreductible de posiciones. El legislador, nos dice, está obligado a regular los diversos regímenes del derecho de propiedad de tal manera que haga conveniente para el particular la utilización de los bienes para fines socialmente útiles.

El capítulo I del libro se dedica a estudiar el reconocimiento de la función social de la propiedad urbana en la Constitución recogiendo, tras el planteamiento e introducción que hemos resumido, unas acertadas ideas sobre el significado y alcance de la propiedad privada y cuyo reconocimiento inicial es básico para todo el desenvolvimiento posterior de las tesis sobre la función social a efectos de delimitar las facultades del dueño. El profesor MEDINA sopesa estas teorías y considera que el texto de los artículos 33 y 53 de la Constitución refieren los efectos de la función social no directamente sobre los bienes, sino más bien en relación con los derechos que recaen sobre ellos y por tanto adquiere verdadera significación y relevancia con ocasión del ejercicio de los mismos.

En el capítulo II se aborda el estudio del contenido esencial de la propiedad privada, basado constitucionalmente en su artículo 53.1, donde se proclama el principio de la reserva de Ley respecto al derecho de propiedad, al establecer que sólo mediante normas de tal rango podrá regularse su ejercicio y respetando, además, su contenido esencial. Hay, pues, una garantía material que protege las facultades de goce y disposición, y otra formal que es la reserva de ley. Ambos aspectos son estudiados detalladamente en el libro con una clara exposición.

En el capítulo III se entra ya en la cuestión central de la obra que es la propiedad urbana, partiendo de sus ideas generales que tratan de presentarnos el moderno fenómeno del urbanismo, clara manifestación de normativa pública y administrativa que se introduce en el ámbito privado de la propiedad del suelo que es su materia prima en un difícil encaje. Ríos de tinta se han escrito, múltiples son las disposiciones, y creo que miles ya las sentencias sobre el tema. El Derecho Urbanístico puede ya presumir de la suficiente entidad como para constituir una importante rama del Derecho. El autor resume con acierto

las discusiones doctrinales sobre si la propiedad urbana constituye una auténtica categoría autónoma. Y hablando de autonomías, pero ya en el otro sentido, también el autor aborda la nueva cuestión de las competencias de las Comunidades en permanente pugna con las estatales. Un completo capítulo que el profesor MEDINA concluye diciéndonos que si bien la propiedad urbana ofrece peculiaridades suficientes para una consideración especial, ello no obsta a la unidad del sistema, puesto que goza de un reconocimiento constitucional y tiene un contenido y unas condiciones básicas que deben ser respetadas en todo caso.

Y tras estas directrices de carácter general, en los capítulos IV y V del libro se estudian los supuestos que la actual Ley del Suelo ofrece al regularlo y que arrancan a partir de la Ley de reforma de 1990. Partiendo de la clasificación del suelo en urbano, no urbanizable y el intermedio de urbanizable (cuya dicotomía entre programado y no programado acaba de desaparecer por vía de reciente Real Decreto-Ley), se estudia el estatuto básico de los derechos y deberes de la propiedad urbanística y que obedecen a los principios básicos de la función social de la propiedad, la no indemnización por la ordenación, la participación en las plusvalías y el reparto equitativo y utilización del suelo conforme al planeamiento.

De acuerdo con estos principios se establecen en la Ley los deberes básicos de los propietarios y que se centran esencialmente en la incorporación al proceso urbanizador y las pautas para la adquisición gradual de facultades, con los consiguientes deberes de uso y conservación de lo urbanizado.

El sistema gradual de adquisición de esas facultades urbanísticas que se regula en el artículo 23 de la Ley del Suelo (derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento, derecho a edificar y derecho a la edificación) ha sido objeto de fuerte vapuleo por varios distinguidos autores; me remito a la Tesis Doctoral de mi hijo, JOSÉ MARÍA CORRAL GRÓN, donde se recogen estas justificadas críticas. Eso de ir subiendo peldaño a peldaño por una escalera, pero sin pasamanos, por estar sujeta a una rigurosa intervención administrativa y expuesta al frenazo y aun al batacazo definitivo, es algo difícilmente armonizable con la idea básica del dominio que nos servía de mojón inicial. Pero, en fin, la Ley es la Ley. Y aquí el autor nos expone bien y con detalle el sistema legal, aunque sin entrar en las discusiones apuntadas.

El último capítulo, que es el VI del libro, se dedica a la nueva figura del aprovechamiento urbanístico, que está adquiriendo una relevancia cada vez mayor, no sólo en la doctrina, sino en la práctica de las actuaciones sobre el suelo. Las administraciones públicas actuantes, especialmente los ayuntamientos, echan mano con frecuencia de estos aprovechamientos que les proporcionan rentables ventajas en suelo y medios de pago para las expropiaciones. También se ha escrito mucho sobre los aprovechamientos y sus transferencias; en este libro se recogen las teorías y la regulación legal con una gran claridad, dándonos bastante luz sobre este novedoso tema, no siempre claro.

En definitiva, este libro es una obra sobre la propiedad que contiene las suficientes ideas básicas y una exposición legal bastante completa sobre el debatido tema del suelo urbano. Como cada vez se aplica más la normativa urbanística, no cabe duda de la oportunidad y la utilidad de este libro, que recomendamos como necesario para nuestros profesionales.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS