

MARTÍN BLANCO, José: *El tráfico de bienes inmuebles en la Ley del suelo*.—Un volumen de 362 páginas. Editorial Montecorvo. Madrid, 1964.

Entre las materias jurídicas que se han desarrollado con mayor amplitud en estos últimos tiempos, acaso ocupa el primer lugar la relacionada con el urbanismo: si no por el número de disposiciones legales que la afectan, sí por la importancia y alcance económico de éstas.

José MARTÍN BLANCO, antiguo profesor de Derecho civil en la Universidad de Salamanca y hoy alto funcionario del Ministerio de la Vivienda, ha sabido elegir este campo para su especialización con singular oportunidad, pues a partir de la Ley del Suelo la antigua intervención estatal sobre los solares, doblada por la anárquica y diversa disciplina de cada Municipio sobre construcciones y urbanismo, ha adquirido mayor volumen (lo que hace urgente su exposición sistemática); una cohesión que permite hoy el tratamiento unitario de muchos temas, y una integridad que hace posible contemplarlos desde un ángulo completamente científico.

Esto es lo que consigue nuestro autor, felizmente, en la obra que reseño, y prueba inmediata de ello es que dedica el primer capítulo a plantearse la cuestión del método. Parte para ello de la paradójica afirmación de que nuestro Código civil, dominado en gran parte precisamente por la idea de regular la propiedad inmueble, es incapaz para abordar los problemas que suscita el actual tráfico jurídico de los bienes inmuebles urbanos. Motivos, de una parte, la presión del constante aumento demográfico, que determina una progresiva necesidad de viviendas y servicios urbanos; y, de otra, la rigidez de los límites geográficos y económicos del suelo, que limita sus disponibilidades frente a esas necesidades urgentes. Consiguientemente, surgen las dificultades geográficas o de emplazamiento, y económicas o de precio; o, dicho en otras palabras,

aparecen los problemas de la especulación en el precio de los terrenos y del alejamiento de éstos hacia el suburbio. Todo lo cual revela al suelo urbano, hoy, como un bien necesario, cuya propiedad, uso, disposición y tráfico, se someten a limitación, tasa o intervención mediante el conjunto de normas de carácter administrativo que integran el sistema jurídico especial de la política del suelo.

El autor pone de relieve el valor que para el estudio de estas cuestiones del suelo urbano posee la dirección metodológica propugnada por la jurisprudencia de intereses, explicando la necesidad de representarse, tanto el legislador como el intérprete del Derecho positivo, tales intereses en juego, y decidir conforme a la valoración asignada a cada uno en la escala establecida por el órgano legislativo. Y, presidiendo todo el conjunto de decisiones, el plan de ordenación urbana, «tema constante que vertebra todo el campo del Derecho urbanístico». La fijación de los intereses y jerarquización de los valores en el urbanismo ocupan casi todo el resto del capítulo.

En la segunda parte de su trabajo, el profesor MARTÍN BLANCO se ocupa del objeto de la relación jurídica del tráfico inmobiliario: el suelo, que «no es solamente un conjunto de bienes inmuebles de propiedad privada; es, además, preferentemente una unidad o elemento orgánico que sirve de asiento y fundamento en la vida de la comunidad o núcleo sobre él asentado, y que implica un factor esencial para la formación y desarrollo de aquella comunidad». «El suelo viene a convertirse, así, en ámbito de confluencia de los intereses particulares y del interés público, y de integración de los órdenes jurídicos privado y público. Como elemento necesario para la comunidad y limitado en su disponibilidad frente a la limitación de las necesidades públicas que debe subvenir, se somete a un régimen de uso, disposición y tasa de valor de acuerdo con las exigencias imperantes en la vigente situación política y social».

En sendos capítulos se estudian el inmueble urbano y el volumen de edificabilidad; los solares como objeto del tráfico jurídico; la problemática de las zonas verdes, y la divisibilidad e indivisibilidad de los inmuebles. Resaltamos en este tratamiento las sugerencias que el Derecho urbanístico introduce en el concepto y clasificación en los bienes inmuebles; las interesantes consideraciones en torno al concepto de «volumen de edificabilidad» y su susceptibilidad de

tráfico; así como el tratamiento de la indivisibilidad urbanística de los inmuebles.

La tercera parte de la obra versa sobre «el valor del objeto de la relación jurídica del tráfico inmobiliario» y, por tanto, sobre los arduos problemas del verdadero y justo valor del suelo urbano, que el autor contempla en el Derecho comparado y en la legislación española. En ésta hace un detenido examen de la Ley del Suelo y de sus criterios valorativos, así como de la Ley de 21 julio 1962; de las relaciones entre la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley del Suelo; y de los problemas planteados por la valoración en los polos de promoción y desarrollo industrial. Y a continuación muestra los diversos criterios del Tribunal Supremo, en una recopilación crítica muy bien sistematizada de la jurisprudencia de los tres últimos años.

El autor justifica las directrices de nuestro legislador, por cuanto la observación de la realidad pone de manifiesto que el juego de la oferta y demanda de terrenos y el precio de mercado de éstos son principios de una economía normal, sin prácticas monopolistas y con una renta no patológica, inservibles para el actual planteamiento económico, social y político del problema. Ni, por regla general, son libres la oferta y la demanda de terrenos, ni la limitación y necesidades de éstos toleran una valoración normal y libre de su demanda, ni los terrenos, en cuanto suelo y asiento de una comunidad, pueden considerarse exclusivamente como mercancía o productos sometidos a un libre tráfico. Por eso la legislación urbanística ha de señalar los criterios objetivos para la determinación del valor de los terrenos, y el precio resultante de la aplicación de los criterios es lo que la Ley reconoce como atribución y contenido patrimonial del derecho de propiedad. «El plusvalor especulativo es el resultado de una actuación contraria al espíritu y a las disposiciones de la Ley. El ejercicio de las facultades dominicales, cuando va encaminado a la obtención del plusvalor, que es atributo y pertenencia de la comunidad, es un ejercicio no permitido por la Ley».

La profunda razón de estas afirmaciones todavía queda más de relieve que cuando se escribió el libro, en los meses transcurridos después; hoy nadie que tenga presentes los intereses generales podrá dejar de estar de acuerdo con estas afirmaciones del profesor MARTÍN BLANCO, el cual, en una nota, se hace cargo de las objeciones

de quienes defienden a ultranza la dogmática tradicional y superada del derecho de propiedad privada; postura—dice con razón—que es fruto de un error de método, «porque cabe preguntar, ¿qué propiedad es la que se va a condenar? ¿La que responde al concepto tradicional y vigente al tiempo de promulgarse las leyes urbanísticas? o ¿la que estas leyes configuran? Si se refiere a la primera no hay condena, sino un nuevo concepto del derecho de propiedad mediante la superación de una fase evolutiva de la institución. Si se refiere a la segunda no hay condena, sino un derecho de propiedad conformado *hic et nunc*, de acuerdo con las circunstancias sociales, políticas y jurídicas del momento histórico que vivimos».

En la parte cuarta del libro se estudia la sustitución del objeto de las relaciones jurídicas del tráfico inmobiliario, y así el concepto, tan civilístico, de la subrogación real, en su proyección urbanística; la permuta de terrenos, y en particular el tema importantísimo (y revolucionario de la dogmática del Derecho civil clásico) de la reparcelación urbanística, que en opinión del autor tiene aplicación exclusivamente en los sistemas de compensación, cooperación y cesión de terrenos viales, sin que pueda elevarse al rango de procedimiento de ejecución de los planes, ni de institución panacea que resuelva los problemas de la ordenación. La reparcelación actúa, y en ello está la verdadera medida de su significación, como instrumento corrector de las injusticias distributivas en cuanto a superficies o volúmenes edificables que la ejecución de los planes de urbanismo pueda originar. El autor, que examina con detalle los problemas suscitados por este instituto, se detiene en sus aspectos hipotecarios, acusando la imprecisión del artículo 82 de la Ley del Suelo, que habla de «modificación» de la propiedad, cuando lo que hay es extinción y adquisición simultáneas de ésta.

La quinta parte de la obra se dedica al «sujeto público en las relaciones jurídicas del tráfico inmobiliario», y así a las cuestiones de expropiación forzosa; al tanteo urbanístico municipal; a las cesiones obligatorias de terreno por los particulares; al Patrimonio Municipal del Suelo y la venta de sus terrenos (oportunidad de intervención de la Administración mediante la utilización de un procedimiento o técnica netamente civil, y desdichadamente desaprovechado); y a la venta de parcelas por organismos autónomos

que han tenido que suplir la inacción municipal, siquiera esta acción supletoria no se haya precisado suficientemente, dada la generalidad del Decreto de 5 de junio de 1963, cuya pieza maestra, por consiguiente, es su artículo 5.º, que faculta al Ministerio de la Vivienda para dictar las disposiciones precisas para su desarrollo y ejecución.

Finalmente, la sexta parte de la obra versa sobre las formas y requisitos habilitantes de los actos y negocios jurídicos del tráfico inmobiliario, discurrendiendo sucesivamente sobre la licencia municipal de obras; las licencias y autorizaciones en precario; las autorizaciones especiales para enajenar terrenos y la resolución contractual por incumplimiento de formalidades.

Nos encontramos ante una obra que aborda gallardamente un tema nuevo en gran parte; piénsese que casi todas las disposiciones que cita y analiza el autor han sido dictadas a partir de la Ley del Suelo. Ello quiere decir que muchos de los numerosos temas planteados en ella no han sido abordados aún por la doctrina española, y que el autor ha tenido que realizar un trabajo de nueva planta. Lo ha hecho citando selecta bibliografía extranjera, con el detenimiento y afán de sistema que son propios de su inicial formación de civilista, y con la experiencia adquirida a lo largo de unos años de ocuparse de los problemas urbanísticos. Planteadas las cuestiones fundamentales en sus dimensiones axiológica y dogmática, el autor aborda en cada caso la problemática de cada instituto, haciendo la exégesis de los textos legales y reduciéndolos a sistema. Son tantos los problemas analizados, que una reseña bibliográfica reducida a citar los epígrafes generales y a resaltar alguna cuestión de principio, no sirve para dar idea de la densidad de este libro, sin duda el más logrado de su autor, y que constituye una aportación de fundamental importancia a nuestro nuevo Derecho urbanístico.

JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO.

Angel CRISTÓBAL MONTES: *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*.—Un volumen de 236 páginas; editado por la Facultad de Derecho de la Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1965.

El autor, antiguo alumno de la Facultad de Zaragoza, profesa el Derecho desde hace años en la Universidad Central de Venezuela, así como en la Universidad Católica y en la Universidad «Andrés Bello». Autor de obras de Derecho privado, se ha especializado en materia inmobiliaria, en la cual ha publicado ya libros interesantes. Este responde exactamente a su título. En Venezuela, el Derecho inmobiliario registral se halla en una etapa primaria y raquítica (dice el autor en la introducción a la obra), siquiera en trance de promulgarse una Ley que establezca un auténtico y moderno Registro de la propiedad inmueble. Y ante la perspectiva de esa nueva regulación, el autor realiza una introducción a la disciplina inmobiliaria registral, válida para todos los tiempos y lugares: un examen de aquellos temas universales indispensables para abordar luego con fruto las particularidades de cada legislación.

Así, estudia primero los conceptos fundamentales de la publicidad inmobiliaria y su desarrollo en los Derechos históricos de la India, hebreo, griego, egipcio, romano y germánico; pasa luego a ocuparse del concepto del Derecho inmobiliario registral, razonando su denominación (idéntica a la adoptada por mí en la obra que publiqué en 1957, según hace notar el propio autor y querido discípulo y amigo); señala el contenido y los caracteres del Derecho inmobiliario y sus relaciones con el Derecho civil y las demás ramas jurídicas; describe el Registro de la propiedad inmueble como institución jurídica, como oficina, como conjunto de libros y como servicio público, señalando a continuación sus finalidades; examina en otro capítulo los principios hipotecarios y su valor; y termina explicando y clasificando los sistemas inmobiliarios registrales.

Se trata de una exposición completa y extraordinariamente pulcra. El autor ha estudiado, generalmente, en muy buenas fuentes y ha sabido elegir bien. La introducción, así, representa una exposición de la doctrina más solvente inteligentemente realizada, y en

la cual no faltan los puntos de vista personales del profesor CRISTÓBAL MONTES, siempre interesantes y razonados. Acaso la obra peca de modesta al supervalorar este buen hipotecarista algunas opiniones ajenas que ventajosamente podía haber sustituido por otras propias; al conceder demasiado espacio a la exposición de doctrinas superadas o fácilmente superables, y al tratar con excesivo respeto obras que (empezando por la mía), en mi opinión, no lo merecen en ese grado. Del propio libro se deduce ágilmente que el autor podía haber aligerado en algún caso la enumeración de doctrinas y pareceres sin daño de su exposición, que resultaría así más sintética. Y es de esperar que este joven e inteligente profesor irá adquiriendo en obras sucesivas la convicción de su propia valía, lo que le permitirá atreverse a discriminar con la agudeza que le conocemos los que más de cerca le tratamos en otros tiempos, entre las posiciones y teorías que merecen una detenida consideración y aquellas que sólo han de mencionarse accidentalmente.

Personalmente, comparto los puntos de vista expuestos en la obra por el autor, a excepción de ciertas apreciaciones que hace en torno a los llamados «principios hipotecarios», a los que concede un valor acaso excesivo. En particular yo no creo (y así lo he razonado brevemente en mis *Lecciones*) que tales principios constituyan una buena guía para la ordenación sistemática de la materia inmobiliaria registral. De hecho, no se ha llegado a sistematizar en esa forma tal materia, sino en España, y a raíz de una serie de artículos de don Jerónimo GONZÁLEZ que carecían de pretensión sistemática, y, además, a consecuencia del pie forzado que impusieron los programas de oposiciones a Notarías y a Registros. Piénsese, además, que en ninguna de las otras ramas del Derecho han servido los «principios» civiles, penales, procesales, administrativos, fiscales, etcétera, para la ordenación de los institutos respectivos. Con lo cual queda claro que el negar valor sistematizador a los principios no es negar el valor científico de cada disciplina. Lamento que los forzados límites de una recensión bibliográfica no me permitan seguir esta argumentación, que me propongo reemprender cuando publique una edición más amplia de mis *Lecciones*.

Nada de lo dicho supone una minusvaloración de este excelente libro, sin duda el mejor con que contamos en la materia introductiva que contempla. El autor, al dar una muestra de su valía, honra

a la vez a la Facultad en que se formó y da testimonio de ella en tierras hermanas y distantes.

José Luis LACRUZ BERDEJO.

*Consideraciones sobre el Proyecto de Ley de Sucesiones Intestadas*, por Arturo Luis Torres Rivero, Profesor Asistente de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de la Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1965.

El autor principia la obra con unas observaciones generales. Es la primera de ellas—y fundamental—la tocante a la delimitación del contenido del Proyecto de Ley comentado, que no se refiere, como a primera vista pudiera pensarse, a una regulación sustantiva de la sucesión abintestato, sino que tiende sólo a montar un procedimiento de jurisdicción voluntaria para acreditar el carácter de heredero de aquel origen. De ahí que el autor se plantee a continuación el interrogante de si tal procedimiento *inter volentes* será de resultados prácticos superiores a los de las informaciones para perpetua memoria, medio por el que se constata la cualidad de heredero abintestato en la actualidad en el Derecho venezolano.

Trata a continuación el comentarista de si el Proyecto entraña modificación del principio que recoge el Código de dicho país americano—idénticamente al nuestro—de que la posesión de los bienes del difunto pasa de derecho a la persona del sucesor a título universal. Dado que el Proyecto guarda silencio sobre la cuestión, entiende que sería muy conveniente una declaración explícita que despejase la incógnita.

Es también cuestión dudosa la de si la puesta en marcha del mecanismo *inter volentes* que articula la Ley proyectada implica aceptación de la herencia, y la de si ésta, caso de existir incapaces, ha de reputarse pura o a beneficio de inventario, todo lo cual merece, a juicio del Profesor venezolano, detenida regulación.

Sería también conveniente, a juicio de nuestro comentarista, la toma de razón de la declaración de heredero abintestato en el Registro civil, con el fin de oponibilidad a terceros. Analiza, con

este motivo, la legislación comparada; es de notar que en Chile se inscriben tales declaraciones en el Registro de la Propiedad.

Dedica el autor la segunda parte de su obra al comentario, desde el plano de la técnica legislativa, de cada uno de los artículos que integran el Proyecto de Ley, incluyendo sus repercusiones fiscales.

La tercera parte del *Comentario* que extractamos recoge las dificultades probatorias de la cualidad de heredero abintestato que la regulación del Proyecto, a juicio del autor, entraña y que pronostica provocarán un incremento en el otorgamiento de testamentos. Por último, en la parte cuarta se recogen las conclusiones.

M. F. B.

*El Seguro Obligatorio de Vehículos a Motor y su proyección indemnizatoria*, por Luis Benítez de Lugo. (Instituto Editorial Reus. Madrid.)

La Ley de 24 de diciembre de 1962, sobre Uso y Circulación de Vehículos de Motor, al regular el procedimiento que ha de seguirse para la determinación de daños, no ofrece norma alguna de carácter general para su evaluación. Es, pues, fundamental estudiar cuáles pueden ser estas normas, principios o bases con el fin de unificar el criterio en todo el territorio patrio, máxime teniendo en cuenta que por no tener el *quantum* indemnizatorio acceso a la casación es difícil encontrar una jurisprudencia uniforme sobre la materia. A llenar esta laguna va dirigido el propósito del autor. La obra se compone de tres capítulos (que se ocupan del concepto de daños y perjuicios; los criterios valorativos para la determinación de los mismos; y la coexistencia de acciones en el perjudicado, respectivamente) y veinticinco anexos, en los que junto a disposiciones legales relacionadas con la materia se recogen baremos sobre incapacidades y sobre capitalización en pensiones.

F. M. C.