

la falta de referencia al tratarse de la "prorrogatio fori", de aquellos casos en que el uso de éste se encuentra limitado o no está permitido, y todavía el que no se trate de los supuestos en que la demanda haya de presentarse directamente a la Audiencia (2).

Completa la obra una serie de formularios respecto a la declinatoria y a la inhibitoria, que han de ser de gran utilidad a quienes comiencen el ejercicio de la abogacía. Ofrece también un Índice de las sentencias del Tribunal Supremo y Audiencias citadas, ordenadas por materias. En el Sumario hay una referencia a "Alusiones a otros autores realizadas en este libro", citando la pág. 304; pero en la que el lector sólo encuentra la continuación de la lista de sentencias citadas.

R.

**SUSTAETA ELUSTIZA, Angel: «Propiedad y urbanismo». (Lo urbanístico como límite del Derecho de propiedad). Prólogo del profesor Manuel Gitrama González. Editorial Montecorvo, S. A. Madrid, 1978, 497 págs.**

El movimiento codificador que se iniciara con la Revolución francesa. limpia la institución de la propiedad de la tupida e intrincada maraña de adherencias, vínculos y limitaciones que se le habían acumulado desde la Edad Media. En los últimos años, el absoluto Derecho de la propiedad, en dirección contraria, ha venido a relativizarse, a medida que viene creciendo el poder de esos nuevos señores feudales que ocultamente manejan la fuerza siempre en crecimiento de la Administración.

El autor, formado en el estudio del Derecho privado, colaborador en la docencia iuscivilista, como se nos informa en el Prólogo, redactado por el catedrático de Derecho civil, don Manuel Gitrama, considera el Derecho urbanístico no como una manifestación normal de la potestad administrativa, sino como un problema, del que surge una colisión en el ejercicio del Derecho de propiedad del suelo entre lo público y lo privado, entre lo comunitario y lo individual (pág. 18). Planteando estas preguntas: «¿Hasta qué punto y de qué forma puede ser la propiedad limitada en aras del interés social? ¿Dónde empieza y dónde acaba este interés para que sirva de base a las limitaciones que se fijan para la misma?» (pág. 19). Enfoque de las cuestiones, que hace hayan de ser consideradas con el interés que ellas merecen.

---

(2) A la detallada serie de supuestos contemplados por el autor, puede añadirse el de la cuestión de competencia planteada en ejecución de sentencia. El Tribunal Supremo ha tenido que decidir el caso de una cuestión de competencia alegada oportunamente por inhibitoria, que por retraso injustificado del órgano judicial ante el que se plantea, llega ante el Juzgado requerido después de dictada sentencia de remate. El Tribunal Supremo, por Sentencia de 29 de noviembre de 1979, hubo de declarar competente al Juzgado que planteara la cuestión, advirtiéndole que en lo sucesivo no demore la tramitación de las inhibitorias. Lo que importaba especialmente en el caso, por la brevedad de los plazos fijados por la ley para la oposición al juicio ejecutivo.

La obra examinada comienza tratando de fijar conceptos. Ante todo el de «lo urbanístico» que ha dejado de ser el que se puede llamar «urbanismo-calle», hasta pasar a pretender, nada menos, que ocuparse de la ordenación del territorio nacional. Después de referirse al concepto doctrinal, legal y jurisprudencial del urbanismo, se hace una reflexión digna de ser destacada. «El urbanismo en el que es consustancial el «tejer y destejer», cual tela de Penélope, no admite descanso, pero tampoco improvisación de la naturaleza que fuese; son los intereses de la comunidad los que tiene que resolver, pero teniendo en cuenta que ésta a su vez se compone de individuos y familias dignas de protección en sus respectivas esferas» (p. 41).

El capítulo segundo trata del Derecho de la propiedad, recogiendo opiniones de autores, datos históricos y de Derecho comparado, tendencias, crisis y diversas concepciones sobre la misma.

El siguiente capítulo, sobre puesta en relación de lo urbanístico y el Derecho de propiedad, se refiere a los sistemas francés, italiano, alemán e inglés.

Bajo el epígrafe «Ensamble de lo jurídico con las realidades sociales», se considera el suelo como objeto del Derecho, en dos aspectos fundamentales: el del posible uso antisocial del suelo por parte del propietario, condenable como abuso del derecho y el de la «publicización» del Derecho o socialización del suelo, que especialmente ha sido consagrada en la Ley del Suelo. Tendencia invasora de la Administración, esta última, que el autor comenta diciendo: «Un Estado de Derecho como el nuestro exige una agilidad en el actuar, pero responsabilizada a todo nivel, sin diferencias en cuanto al infractor y con posibilidad y facilidad de exigencia por parte del lesionado por aquél» (pág. 148). Termina este capítulo cuarto con una referencia a dos elementos que acrecientan el valor del suelo: el asustante crecimiento de la población humana y el llamado «colosalismo» en las construcciones urbanas.

Como complemento del estudio del suelo se considera su proyección en el suelo y en el subsuelo y su posibilidad de separación en las figuras del Derecho de superficie, con especial consideración del artículo 17 de la Ley del Suelo, de la enfiteusis y otros censos, del Derecho de elevación y de la propiedad horizontal, concluyendo con una referencia a lo que llama propiedad «volumétrica» o propiedad vertical.

Como es debido, se consagra una muy especial atención al Plan de Ordenación, como principio básico del llamado Derecho urbanístico. Su eficacia se define diciendo que, aprobado el Plan definitivamente, merece la calificación de ser un acto administrativo general, productor de normas jurídicas objetivas (pág. 219). Del estudio realizado puede destacarse la advertencia, implícitamente hecha, respecto a los resultados antijurídicos que en la práctica producen o pueden producir los Planes, en virtud de las facultades omnímodas que ellos otorgan a los municipios y a determinados órganos del Estado, siempre a costa de la seguridad jurídica y, en ocasiones, de las exigencias de la justicia. En especial pueden destacarse las siguientes observaciones:

Conforme a la Ley del Suelo, los Planes, Normas complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, pro-

yectos, normas, ordenanzas y catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva (art. 56), y la aprobación de los Planes de ordenación urbana y de polígonos de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (art. 64). A consecuencia de este efecto general e inmediato del Plan, la protección creada en favor del adquirente de buena fe por el Registro de la Propiedad desaparece, y «menguada quedará la persona» que adquiera un bien afectado creyéndose amparado por el Registro, teniendo únicamente a su favor la sanción a que se refiere el artículo 62,4 de la Ley del Suelo (pág. 234). Careciendo de relevancia que el adquirente no tenga conocimiento de las circunstancias creadas por el Plan, en razón de que el conocimiento se le impone «ex lege», por la ficción de ser declarados «públicos» los Planes y proyectos (pág. 236).

Además, la variabilidad del Plan hace que «la propiedad de los inmuebles esté siempre pendiente de la espada de Damocles de un cambio de Plan: un edificio ajustado al ordenamiento puede quedar mañana fuera de ordenación». De modo que «el edificio de la Telefónica puede convertirse mañana en zona verde, y no tener la Compañía derecho a indemnización», ejemplo recogido de Pastor Ridruejo (Félix) por el autor (pág. 240). Además, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan, quedan «congelados» mientras no se les aplique el Plan, sin poder realizarse obras en ellos (art. 60 L. S.) (1).

La publicidad de los Planes, mínima garantía para el derecho de los ciudadanos, es notoriamente insuficiente; es verdad que se dispone que sean públicos y que cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refiere (art. 55 L. S.); pero la tal publicidad es tan sólo informativa, sin vincular a la Corporación Municipal informante, con lo que «el administrado corre el riesgo de ser víctima propiciatoria de la errónea información recibida, sufriendo en su patrimonio los errores ajenos de no difícil producción, dada la proliferación de planes, proyectos y ordenanzas que hacen más interesante esta expedición, calificada de 'detectivesca' por algún autor» (pág. 244).

La Ley del Suelo dispone que la ejecución de los polígonos establecidos en el Plan se realizará por los sistemas de compensación, cooperación o expropiación (art. 119), a elección discrecional del Ayuntamiento. Facultad que se comenta recogiendo esta frase de González Pérez, quien nos dice que la doctrina «estima que en justicia y buena lógica no sea ello admisible, al menos en los países en que todavía (y esperamos que por mucho tiempo) creemos en los principios de libertad, respecto a la propiedad y subsidiariedad de la intervención pública; pues bien, tales principios resultan abiertamente vulnerables por el alegre empleo de la potestad expropiatoria» (páginas 246-247).

El libro reseñado prosigue considerando los límites y limitaciones «urbanísticas» del Derecho de propiedad, especialmente respecto del «jus aedifi-

---

(1) Para no hacer más extensa todavía esta reseña, me permito a remitirme a lo que el autor dice en págs. 252-253, 262, 267-268.

candi» (capítulo VII), de las clases y limitaciones urbanísticas de la propiedad del suelo (capítulo VIII) y de dichas limitaciones de índole objetivas (capítulo IX). Cierra la obra el capítulo X, que bajo el epígrafe «Seguridad jurídica y urbanismo», estudia la normativa jurídica en este respecto y llama la atención sobre la resultante falta de seguridad jurídica de las titularidades sobre inmuebles y de seguridad del tráfico sobre dichos bienes (2).

El lector de esta reseña habrá visto especialmente destacadas las observaciones del autor sobre «la desconsideración» con la que la Ley del Suelo trata a la propiedad. Ha parecido justo y oportuno el subrayarlas, pues es muy de apreciar una postura crítica respecto al llamado Derecho urbanístico.

La Ley del Suelo ha sido objeto de encendidos elogios. Los merecería si hubieran de tenerse en cuenta sólo los buenos propósitos. Desgraciadamente se articula sobre una base utópica, sin tener en cuenta la realidad social. Su principal error consiste en haber atribuido poderes discrecionales a unas personas (políticos, técnicos, funcionarios), para que manejen ingentes intereses económicos; poderes que no están sometidos a un efectivo control y cuyo mal uso no se sanciona adecuadamente. De modo que ha podido decirse, no sin motivos, que los Planes crean a menudo cotos reservados de caza a beneficio de financieras, constructoras y urbanizadoras.

La ideología planificadora, aun la que no sirve intereses bastardos, puede llevar a conculcar derechos humanos, atentando a la propiedad, a la paz y tranquilidad de la persona, a la estabilidad del domicilio o al arraigo de la explotación familiar. Valores que todavía hoy han podido estimarse superiores a la revaloración económica, como pudo verse en el movimiento popular que se conociera como «la guerra de los hotelitos».

R. E. D.

---

(2) Pueden consultarse págs. 417-418, 424, 426-431, 435, 439, 445, 448, 452, 455-456 y 460.