

y si tras largos años de pleito ve reconocidos sus derechos, se enfrenta a situaciones de hecho irreversibles.

Este régimen singular del Derecho Procesal argentino está magníficamente expuesto en el libro que ahora comento, del conocido profesor GOYENA COPELLO, en un libro cuya importancia está avalada por el hecho de haber tenido siete ediciones. Un libro que a pesar del diferente lenguaje jurídico que parece existir entre españoles y argentinos, se lee con gran facilidad, *quizá* por la formación humanista de su autor. La metodología del libro es práctica, lo que nos aproxima a españoles y argentinos, aunque nuestros sueños sean diversos, pues está fundado en la práctica jurisdiccional, y el libro hace un repaso detallado de las decisiones de los distintos tribunales argentinos. Un libro de 585 páginas que, sin duda, se hace no con idea de que sea leído de corrido por un lector ávido de sensaciones intelectuales, sino con una sistemática y organización propia de quien tiene experiencia práctica y desea ofrecer o encontrar una solución a un problema puntual que se le plantea en la vida cotidiana. Aunque se hace referencia constante a las opiniones doctrinales de la ciencia jurídica argentina, es lo cierto que la preocupación central del autor ha sido la de escribir un libro de práctica cotidiana del Derecho que sirva como instrumento de trabajo de jueces y abogados.

Este libro entiendo que puede ser de extraordinaria utilidad en España si, como pienso, debiera pensarse en desarrollar un procedimiento universal sucesorio en España, lo que como ya he dicho parece una exigencia ineludible en la simplificación y control del complejo marasmo procedimental del fenómeno sucesorio en España.

JOSÉ A. ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ

MOLL DE ALBA LACUVE, CHANTAL: *La edificación en suelo ajeno: la posible disociación jurídica de la propiedad inmobiliaria*. Editorial Difusión Jurídica, 2004.

En esta obra la autora analiza detalladamente la regulación de la edificación en suelo ajeno —tema clásico del Derecho Civil y sobre el cual existe una extensa bibliografía—, pero dándole un enfoque que resulta, sin duda, novedoso. En efecto, a través del estudio de las normas sobre edificación en suelo ajeno y sobre la accesión inmobiliaria en general, CHANTAL MOLL DE ALBA trata de demostrar la posibilidad de «disociar» la propiedad inmobiliaria, concibiendo como objetos de derecho distintos el suelo y el edificio.

El libro se estructura en ocho capítulos. En el primero se definen los distintos elementos del supuesto de hecho: la edificación y el suelo. Se estudian, por lo tanto, no sólo los preceptos del Código Civil, sino también las leyes específicas sobre la materia, como la Ley 6/1998, sobre Régimen del suelo y valoraciones, y la Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación. En este capítulo se ponen de relieve dos aspectos fundamentales para tratar de forma global y actual el fenómeno de la edificación en suelo ajeno. Por una parte, la necesaria consideración de la compleja regulación urbanística (leyes estatales y las correspondientes leyes autonómicas). Por otra parte, la aplicabilidad de las nuevas normas sobre agentes de la edificación y sobre la responsabilidad de estos agentes en el proceso constructivo, establecidas en la LOE.

En el segundo capítulo se distinguen distintas clases de edificación en suelo ajeno. Una primera clasificación sería la que diferencia la edificación

en suelo ajeno lícita de la ilícita. La edificación en suelo ajeno ilícita es la que regula el Código Civil en los artículos 361 y siguientes, en materia de accesión. La edificación en suelo ajeno lícita, por contra, sería aquella que realiza el titular de un derecho que integre la *facultas aedificandi*. Este es el caso de la edificación realizada por el titular de un derecho de superficie o de un derecho de vuelo, o la realizada por un enfiteuta, un usufructuario o un arrendatario. Todos estos supuestos se rigen por las disposiciones específicas relativas a esos derechos y no por las normas de accesión inmobiliaria. La segunda clasificación distingue según la construcción se haya levantado en suelo completamente ajeno o parcialmente ajeno. En el primer caso se aplican los artículos 361 y siguientes del Código Civil. El segundo caso corresponde al supuesto de las llamadas «construcciones extralimitadas», tradicionalmente considerado como una laguna legal y que dio pie a la famosa doctrina jurisprudencial sobre la «accesión invertida», según la cual el constructor podía adquirir la propiedad de la franja de terreno invadido si se cumplían una serie de requisitos de carácter físico (extensión de la extralimitación e indivisibilidad del edificio) y económico (valor de la construcción respecto al edificio).

El estudio de la accesión inmobiliaria constituye el objeto del tercer capítulo. En el Derecho romano la accesión no existía como institución unitaria. Su construcción como concepto único se inicia con la Glosa en el Medioevo, y se culmina con POTHIER, el primer autor en agrupar bajo el término de «accesión» el fenómeno de incorporación, unión o producción de una cosa accesorio. En cuanto a la naturaleza jurídica de la accesión, en este capítulo se propone una moderna teoría fundamentada en un nuevo concepto del derecho de propiedad. El derecho de propiedad consiste en el «monopolio de explotación» de un bien. Ese monopolio de explotación puede ser cedido a un tercero, produciéndose un desdoblamiento de la propiedad. La accesión podría ser considerada como un atributo del «monopolio de explotación», que permite al titular de éste adquirir los frutos de su actividad económica. Esta nueva teoría de la accesión permitiría explicar por qué en determinados casos el titular del *ius aedificandi* (que correspondería al «monopolio de explotación inmobiliaria») puede hacer suya la construcción, en contra de la teoría tradicional de la accesión basada en el principio *superficies solo cedit*.

La buena fe es uno de los principales criterios de la regulación de la edificación en suelo ajeno en el Código Civil. En el capítulo cuarto de la obra se intenta establecer el concepto de buena fe en el ámbito de la construcción. La buena fe puede considerarse tanto una falta de conocimiento (ignorar la ajenidad del terreno) como una falta de comportamiento (el *dominus soli* no se ha opuesto a la obra) y puede incluso fundamentarse en la existencia de una autorización para la construcción.

Uno de los aspectos más relevantes de la regulación de la edificación en suelo ajeno en el Código Civil es la posibilidad que ofrece el artículo 361 del Código Civil al propietario de ceder el terreno ocupado al constructor a cambio de una indemnización. Este poder —que carece de precedentes en los antecedentes históricos— es una prueba más de la posible derogación del principio *superficies solo cedit* en nuestro Derecho. A lo largo del capítulo cinco se pone de relieve la importancia de la voluntad del *dominus soli* a la hora de determinar la solución aplicable. En definitiva, todas las transmisiones patrimoniales contempladas en los artículos 361 y siguientes del Código Civil (de lo construido o del terreno) se fundamentan en un negocio jurídico:

la declaración de voluntad del propietario del terreno. No opera, por lo tanto, el supuesto automatismo propio de la accesión.

En el capítulo seis se *analiza* la actual regulación de la edificación en suelo ajeno en la Ley catalana 25/2001, de accesión y ocupación. El legislador catalán ha derogado el antiguo artículo 278 de la Compilación y establece una moderna regulación de la construcción en suelo ajeno y de la construcción extralimitada, tomando en consideración nuevos criterios, como el valor económico de la construcción y del suelo.

La construcción extralimitada es objeto de un detallado estudio en el capítulo siete. Se analiza/critica la solución que la jurisprudencia ha aplicado a este supuesto en los últimos cincuenta años a través de la doctrina de la «accesión invertida». En realidad, el efecto perseguido —la adquisición de la franja de terreno por el constructor— podía obtenerse por aplicación del artículo 361 del Código Civil. Además existen otras posibles soluciones en el Derecho español y en el Derecho comparado.

Finalmente en el capítulo ocho se hace una recapitulación de los distintos argumentos que aparecen a lo largo de toda la obra y que permiten sostener la teoría de la «disociación jurídica» de la propiedad inmobiliaria, esto es, la posibilidad de que el suelo y el edificio puedan pertenecer a sujetos distintos. En este sentido, se *analiza la* doctrina del Tribunal Constitucional sobre el derecho de propiedad, la relatividad del principio *superficies solo cedit*, la doctrina de los autores franceses sobre la propiedad separada, la regulación del derecho de superficie o el artículo 110 de la Ley Hipotecaria.

El libro resulta, por lo tanto, de gran interés, pues en él se tratan varios temas esenciales del Derecho Inmobiliario con una visión crítica y renovadora. Cabe destacar, además, que la autora ha incorporado al texto numerosos esquemas gráficos que resultan muy útiles y facilitan la lectura de la obra.

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
Consejero-Secretario de la Revista Crítica
de Derecho Inmobiliario