

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, LUIS: *La propiedad en las leyes del suelo*. Prólogo de LUIS DíEZ PICAZO, Ed. Civitas, 2004, 205 págs.

El precio de la vivienda es uno de los asuntos que más preocupan a la sociedad española. Las sucesivas leyes del suelo han intentado atajar este mal, con mayor o menor éxito.

Las soluciones legislativas han pivotado en torno a dos concepciones muy diferentes de lo que se ha de entender por propiedad del suelo. Por un lado, aparece la que niega al propietario cualquier tipo de iniciativa en el ámbito urbanístico y que cercena —a veces de raíz— las facultades de la propiedad, configurándolas —a lo sumo— como meras concesiones de la Administración.

Por otro, nos encontramos con aquella concepción —más respetuosa con la economía de mercado— que, sin negar el papel de la Administración en la creación de nuestras ciudades, sin embargo es respetuosa con la propiedad y reconoce al propietario la posibilidad de tomar iniciativas en el ámbito urbano.

El autor piensa que ésta es la línea correcta. Entiende que urge, además, volver a vincular la propiedad del suelo con el Código Civil, concebido como un derecho de libertad. Y pretende, con este trabajo, ayudar a crear otra mentalidad en materia urbanística, que conciba al ciudadano como sujeto activo y responsable y no como un mero sujeto pasivo, objeto exclusivamente de la acción de la Administración.

Es muy consciente el autor de la dificultad de su empeño. Y ello por una razón tan simple como crematística: los ayuntamientos no tienen dinero y para hacer su política urbanística necesitan afectar los derechos de propiedad sin indemnizar o utilizar los instrumentos urbanísticos para conseguir dinero. Interesa más, pues, la primera concepción.

El libro sigue una estructura temporal, examinando las diversas leyes del suelo estatales, que han regido en España desde 1956, con un examen profundo de la actual, donde las dos facultades básicas del propietario, urbanizar y edificar, aparecen como facultades inherentes al propietario, no como meras concesiones de la Administración. No se olvida de estudiar la importante STC 61/1997, de 20 de marzo, que, como dice muy gráficamente, supuso la voladura del Derecho urbanístico español, al menos como competencia del Estado. Y realiza un breve, pero denso apunte, sobre las leyes valencianas y su idea de la «propiedad desagregada».

Es un libro escrito con cierta pasión, fruto de un convencimiento que se trasluce en todas sus páginas. Y, al mismo tiempo, es el trabajo de un civilista que quiere mirar la propiedad urbana con una perspectiva distinta a como lo hace la mayoría de la doctrina. No cabe duda que este estudio no va a pasar indiferente entre los especialistas y será objeto de discusión, por toda la carga político-jurídica que encierra.

JAVIER GÓMEZ GÁLIGO