

BALBINO FILHO, NICOLAU: *Averbações e Cancelamentos no Registro de Imóveis. Doutrina e prática*. Ed. Atlas, Sao Paulo, 1980, 1.^a ed., 78 páginas.

El doctor BALBINO, prolífico jurista brasileño, es titular de Oficios de Justicia, es decir, Registrador de la Propiedad, preocupado desde siempre por la ciencia jurídica inmobiliario registral y decidido partícipe en su progreso, lo que viene logrando mediante sus publicaciones sobre la materia, que alcanza ya a varios libros, aparte de su labor cotidiana, combinando así de modo perfecto teoría y praxis. *Averbações...* se integra en esta línea de dedicación, con el fin de actualizar la obra del mismo autor, *Registro de Imóveis*, para adaptar la misma a las reformas introducidas por la Ley número 6.766, de diciembre de 1979.

Averbações..., como el mismo título indica, es un pequeño manual sobre notas marginales y cancelación de las mismas, de carácter complementario, libro dividido en 14 capítulos. El primero se dedica al concepto de nota marginal—cuyo contenido, en Derecho brasileño, es más amplio que en nuestro sistema, pues se extiende a figuras que nosotros anotamos preventivamente o respecto de las que extendemos asiento de inscripción—, y los subsiguientes al análisis resumido, pero muy completo, de las diversas anotaciones, concretándose en el decimocuarto el estudio de la cancelación. Cada capítulo va acompañado de pequeños modelos de asiento y dotado de adecuada bibliografía.

El doctor BALBINO ha escrito siempre bien. No es excepción este libro, que precisamente por sus características (carácter actualizante, intención simplificadora bien lograda; gran enfoque práctico, en el mejor sentido del término; muy completa información y perspectiva no empeece sus imperativos límites) dificulta el esfuerzo. El distinguido y apreciado compañero brasileño domina la pluma y lo demuestra, consiguiendo dotar de gran amenidad a la lectura de su trabajo.

Naturalmente, el interés de la obra, vista en sí misma, queda limitado al Brasil, pero en cuanto completo de *Registro de Imóveis*, trasciende la esfera nacional de la República hermana.

La impresión es muy nítida, comodísima de leer, bien hecha, en suma, y provista de una encuadernación rústica con portada plastificada, que facilita el uso y conservación del libro.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE

DÍEZ RODRÍGUEZ, FERNANDO: *Prensa agraria en la España de la Ilustración. El Semanario de Agricultura y Artes dirigido a los Párrocos (1797-1808)*. Serie Estudios, Secretaría General Técnica del Ministerio de Agricultura, Madrid, 1980, un tomo de 217 págs.

El día 4 de enero de 1797 aparecía en Madrid, con el largo título citado, el que iba a ser el primer periódico agrícola de España, que nacía con un objetivo claro: Fomentar el desarrollo agrícola y el de aquellas artes y manufacturas próximas al quehacer del agricultor. Para ello se proponía llegar al campo, cosa que era un objetivo difícil en el panorama cultural y económico de la época. Y aquí es donde cobra su papel de protagonista el párroco rural, al que expresamente se dirige el *Semanario*; con esto se pretendía resolver el dilema que, en las propias palabras de los promotores de la idea, se podría formular así: en España, los que labran no leen, y los que leen no labran.

FERNANDO DÍEZ RODRÍGUEZ nos presenta diversos aspectos de esta curiosísima publicación, significativa para la época ilustrada de nuestra Patria, que se vio truncada por los acontecimientos cruciales de la guerra contra los invasores franceses. Para ello nos expone primero el entorno general de la época, para mostrarnos después la biología del original periódico y el análisis de los temas que en él se publicaron.

Primera parte.—El marco histórico: España 1796-1808.—Es un dato claramente establecido por la historiografía actual el notorio aumento de la población española durante el siglo XVIII, y este crecimiento demográfico se interrelaciona con el correspondiente aumento del producto nacional agrario y será elemento propulsor de las corrientes reformistas que tienden a fomentar la agricultura.

El trauma creado en Europa por la Revolución Francesa y las guerras posteriores afectará gravemente a España, mermando los escasos beneficios de un largo período de auge iniciado desde Carlos III. En el reinado de Carlos IV se notan dos repechos en la coyuntura inflacionista: hasta 1804 uno, y el otro de 1806 a 1812, habiéndose de emitir vales y empréstitos para enjugar la deuda pública. En este punto crítico convergen las ideas manifestadas por los ilustrados sobre los problemas de la agricultura con las apremiantes necesidades del erario público. La primera desamortización, promulgada en 1798, se produce por las condiciones que crean estos tres factores: la aguda crisis financiera del Estado, el ansia de tierras cultivables y la existencia de un cuerpo de doctrina favorable a limitar la propiedad vinculada. El recurso a la desamortización y la acogida que los inversores le deparan son datos muy significativos, que en 1798 dejan traslucir algunas líneas estructurales de la economía de la época.

El alza de los precios de los productos agrícolas produce un incremento en la renta procedente de la tierra, lo que conduce a un mayor interés por este medio de producción. Esto se trasluce en un aumento del número de propietarios que cultivan directamente sus campos, en un alza del precio de los arrendamientos y en la profusión del subarriendo como especulación sobre un bien sometido a una demanda creciente. Pueden

también apuntarse las tensiones con la Mesta, que se agudizan al ampliar los cultivos a zonas de dehesa o eriales.

Las raíces de la corriente ilustrada en España se hunden más profundamente de lo que generalmente se ha pensado. A lo largo del siglo XVIII existe una complicada relación entre las ideas ilustradas y el poder público. Si existieron reformas ilustradas programáticas, no existió un programa ilustrado oficializado; en cada momento, el gobierno echa mano de las ideas que se le ofrecen y que cuadran con sus intereses momentáneos. Según el autor, el despotismo ilustrado es, en este sentido, una ilustración arbitraria, siendo el único criterio de esta arbitrariedad una política de situación.

Es en el reinado de Carlos III cuando más se palía esta dura condición, siendo éste el momento más intenso del movimiento ilustrado, ya que las decisiones de los gobernantes están en la misma línea de las doctrinas reformistas. Pero la luna de miel fue breve, pues los acontecimientos revolucionarios de Francia amedrentaron al equipo gubernamental presidido por Floridablanca, la Inquisición endurece sus actuaciones y se toman medidas de mayor trascendencia contra el eco que en España tuvieron las ideas de los revolucionarios franceses.

Pasado el peligro y restablecidas las cordiales relaciones con Francia, en 1795 se inicia un resurgimiento de la política ilustrada del gobierno en aquellos puntos que no tocaban temas político-sociales candentes, sino sólo en lo que en terminología actual se podría calificar de «tecnocráticos». Esta última etapa de la Ilustración, personificada en Godoy, terminará en la invasión de 1808.

La Ilustración establece tres principales conductos de difusión de sus ideas que cuentan con el beneplácito real y forman parte de la misma política ilustrada de los reyes: El primero serán las Sociedades Económicas de Amigos del País, de las que llegan a funcionar 76 en España desde 1765, en que se creó la primera, hasta 1808. Las Universidades son el segundo conducto, alcanzando su momento culminante en el reinado de Carlos III por la necesidad de llenar el vacío producido en la enseñanza por la expulsión de los jesuitas. El tercer conducto es la prensa, que sufre bastantes avatares de liberalización o censura a lo largo del siglo; aparecen periódicos científicos, de vulgarización, literarios y de crítica de costumbres, con títulos tan largos como ingenuos.

El 24 de febrero de 1791 se decreta la suspensión de todas las publicaciones periódicas del reino. Sólo se salva de la quema la prensa oficial, constituida por la *Gaceta de Madrid* y el *Mercurio* histórico y político. La tajante medida dictada por Floridablanca tiene por objeto crear una especie de cordón sanitario frente a las posibles infiltraciones de las ideas revolucionarias que triunfaban en Francia; con la llegada del conde de Aranda al poder volverán a la luz las publicaciones periódicas.

El *Semanario* aquí estudiado se podría clasificar dentro de la prensa de divulgación selectiva, ya que se centra en temas agrarios, que nace dentro de un plan general de acción ilustrada de educación económico-política. Aunque no tiene un carácter oficial del tipo del *Mercurio* citado, sí, al menos, lo tiene semioficial, ya que en la Secretaría de Estado se veló constantemente por su vida.

Segunda parte.—El Semanario de Agricultura y Arte dirigido a los Párrocos.—Una de las novedades de la empresa es crear un órgano difusor de conocimientos útiles a las clases rurales. La segunda novedad es dirigirse a los párrocos por aquello ya dicho de que «los que labran no leen, y los que leen no labran», y que se explica en el mismo «prospecto» que sirve para lanzar la publicación. Se aduce que en otros estados se utilizan a los ministros o párrocos para que lean a sus almanaques y cartillas agrícolas; con mayor razón lo podemos esperar de «nuestros celosos eclesiásticos y singularmente los párrocos, consoladores, amigos y padres del labrador, que les oye con respeto y amor, siendo cierto que no tienen más anhelo que el de ser útiles a su rebaño, aliviarle y socorrerle».

Aparte estos antecedentes del extranjero, la idea era común a varios autores: en una sociedad agraria profundamente ajena a la cultura, con alto porcentaje de analfabetismo y escasa enseñanza primaria, el párroco resultaba un vehículo-puente nada despreciable por su prestigio en el ámbito rural. Ya en su informe sobre la Ley Agraria enviado el 26 de abril de 1794 a la Sociedad Económica de Madrid, JOVELLANOS propone como medio de realizar la difusión de la cultura, la utilización del clero rural, por «la mansedumbre y caridad que forman el carácter de nuestro clero y por la obligación de instruir a los pueblos, que es tan inseparable de su estado».

Prevía la aprobación real, la vida oficial del *Semanario* comienza el 23 de septiembre de 1796, cuando Godoy, Primer Secretario de Estado, envía al Obispo Gobernador del Consejo un ejemplar impreso del «prospecto» del *Semanario* junto con la Real Orden que avala la empresa. En dicha Real Orden se hace un panegírico de «la clase agricultora e industrial» y se deja constancia de la preocupación del Rey por ella. El 31 de diciembre de 1796 se envían los primeros ejemplares del número uno del *Semanario* a Godoy, Príncipe de la Paz; la recién nacida publicación comienza su carrera, apareciendo todos los jueves, sin interrupción, hasta que desaparece en 1808.

Tras reseñar quiénes fueron sus primeros directores y contemplar el aspecto económico de la revista, el autor expone cómo se llevaba a cabo la difusión del *Semanario de Agricultura y Artes*. Se editaron 22.300 ejemplares del «prospecto» con los fines perseguidos y se dirigieron a las Chancillerías, Audiencias, Corregidores e Intendentes del Reino «para que promueban el cumplimiento de las Soberanas intenciones y se logre la mayor difusión de las luces y conocimientos», lo que indica, según se ha dicho, el carácter semioficial de la empresa y el decidido apoyo de que gozaba. El *Semanario* comenzó con una tirada de 3.000 ejemplares, considerable en aquella época para un periódico especializado sólo en temas económicos, únicamente superada por la prensa oficial.

La introducción del periódico entre el clero rural se realiza a través de los prelados de las diversas diócesis, a los que el Príncipe de la Paz envió una carta en la que les decía: «Espera S.M. de las luces, zelo y recta intención de V.I. que conocidas las ventajas que deben resultar al pueblo de tan útiles impresos hará que se extiendan por sus diócesis quanto sea posible para beneficios común de la Iglesia y del Estado».

Los párrocos y los municipios podían suscribirse al *Semanario*, con los fondos de la «fábrica» de sus iglesias, los primeros, y con el de «propios», los segundos. Con esto se salvaba la dificultad del desembolso personal

y se conseguía que la revista fuese adquirida por instituciones, con lo que cumpliría más ampliamente su contenido, conservándose sus colecciones en entidades públicas. Como puede verse, el *Semanario* nace con un sistema de difusión muy adecuado, al menos en teoría, contando con un mecanismo preciso para asegurar su funcionamiento.

A pesar de ello, la difusión del periódico decae después notablemente. En 1802 sólo hay 200 suscriptores, fuera de los 132 ejemplares que toman obligatoriamente los Consulados y de otros 33 que toman las Sociedades Económicas. Respecto a la difusión entre los párrocos, también había mercado de modo alarmante: en el Arzobispado de Toledo sólo hay un párroco suscriptor; en las diócesis de Sevilla, Santiago y Burgos, ninguno; a excepción de Barbastro y Zaragoza, no hay diócesis del Reino en que lleguen a cinco los párrocos suscriptores. Un panorama desolador que muestra paladinamente el escaso grado de penetración del *Semanario* entre aquellos a los que principalmente estaba dirigido. Se tuvo que recurrir a una distribución forzosa que afectaba a los Obispos, Intendentes, Sociedades Económicas y Consulados de Comercio; con ello crece el número de suscripciones y ejemplares expedidos, pero habrá que dudar seriamente de la repercusión que tendrían las ideas contenidas en el *Semanario*.

Tercera parte.—Análisis temático del «Semanario».—Se dirige a divulgar en el medio rural una serie de conocimientos sobre agricultura y artes domésticas, tanto para mejorar los cultivos existentes como para introducir otros nuevos, enseñando a sacar el mejor partido posible a unas actividades económicas complementarias y consecuentes con el mundo agrario. En esta misma línea básica, no faltan en el *Semanario* informaciones encaminadas a mejorar las condiciones de vida de la población rural, como son las que se refieren a temas de higiene y profilaxis. Se separa muchas veces de aquél, «estilo llano y acomodado a la aprehensión de un labriego», que pedía JOVELLANOS en su *Informe*; es más bien una revista de agricultura que se asemeja a las que se producían más allá de nuestras fronteras y de las que se nutre con frecuencia. Y esto todavía más cuando pasa a depender del Jardín Botánico, pues entonces gana en científico tanto como se separa de su función de ser vehículo de conocimientos útiles para las clases campesinas.

Del conjunto de los trabajos publicados por el *Semanario*, es abrumadoramente superior el porcentaje de los artículos informativos (91,52 por 100) sobre los de opinión (8,42 por 100). Es lógico en una publicación eminentemente didáctica, en la que los comentarios que se alejan del plano meramente técnico se producen frecuentemente no buscados en sí mismos, sino impuestos por la realidad estructural del país. A continuación, el autor espiga ejemplos, que a fuerza de pintorescos son interesantes, del modo que el *Semanario* trata los temas sobre difusión de técnicas y promoción de cultivos, técnicas agrícolas y manufactureras, información sobre medidas profilácticas e higiénicas y enseñanza y educación, propugnando la necesidad de conocer la realidad económica del país, así como de los problemas, tanto de la agricultura como de la industria y el comercio.

En la *Conclusión* de este interesantísimo estudio, que se lee de un tirón, el autor concreta los objetivos de la revista: Información, para poner al alcance del cultivador de la tierra aquellos adelantos que se

habían producido para el desarrollo de la actividad agrícola y mejora en las condiciones de vida del campo. Otro objetivo era la educación, para desterrar las prácticas viciadas o rutinas que anquilosaban la actividad agraria. Tercer objetivo era la comunicación, recogiendo las diversas experiencias agrícolas de los distintos lugares de la geografía española. A los anteriores hay que añadir un cuarto muy peculiar: el *Semanario* busca indirectamente, ya que lo hace por mediación de los párrocos, incidir en el sector de la población campesina más alejado de cualquier circuito cultural que pudiera proporcionarle los conocimientos necesarios para perfeccionar su labor.

FERNANDO DÍEZ RODRÍGUEZ, con este libro muy meritorio, consigue obtener de los casi 600 números de la revista que resume y estudia, un material de primera mano para hacer la historia de los conocimientos agrarios de la época y de los problemas graves que tenía planteados el campo en España a finales del siglo XVIII y principios del siguiente. Con ello se aportan interesantísimos datos para mejor conocer el período que termina con la gran crisis de 1808.

Termina diciendo que no resulta difícil comprender que el *Semanario de Agricultura y Artes* no pudiera tener una repercusión mucho más amplia de la que de hecho tuvo. Según DÍEZ RODRÍGUEZ, estaba condenada al fracaso una publicación que proyectaba su contenido, en general de interés, sobre un campo enquistado en unas estructuras de propiedad, de distribución del excedente, jurídicas y sociales muy poco propicias a planteamientos renovadores, a inversiones productivas, a experimentaciones agrícolas, a la racionalización del espacio agrario en lo que toca a su explotación agrícola-ganadera, con toda la secuela consiguiente de innovaciones. No era—dice—instrucción lo que el campesino necesitaba, sino, como se intentará hacer por primera vez en Cádiz, la supresión de los presupuestos que mantenían una economía agraria de corte feudal.

Amigos lectores: He aquí una época estupendamente retratada. El libro es de lo más ameno e interesante. Lo dicho, se lee de un tirón.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

LUMINOSO, ANGELO: *Il mutuo disenso*. Publicación núm. 23 de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad de Cagliari, Ed. Giuffré, Milán, 1980.

Fenómenos o pseudo-fenómenos, no existe una teorización unitaria sobre actos como la revocación, rescisión, resolución y otros que SALVATORE ROMANO caracterizó con el rasgo de «escribir la palabra fin sobre cualquier cosa relevante jurídicamente». Antes bien, se mueven en una zona umbría caracterizada por el desqueredo lo que anteriormente se había querido, una finalidad esencialmente negativa. En tal marco se sitúa el mutuo disenso, que otros denominan mutuo consenso, consenso contrario, cotrato anulatorio, abolutivo o eliminatorio.

Desde el mismo estadio inicial se plantean dos órdenes de problemas: uno de ellos el relativo a la retroactividad, la eficacia *ex tunc* o *ex nunc*

de tal clase de actos o negocios anulatorios; otro, la incidencia de ellos sobre el negocio precedente, el primario, en forma directa, o sólo sobre los efectos del mismo.

El primer problema ha sido analizado por la doctrina italiana, que cuenta en este apartado con nombres tan destacados como los de DEIANA, ROMANO, BIGIAMI, MANCINI, AULETTA o CORRADO, y aunque los criterios no coinciden absolutamente, la tendencia dominante concluye en que ello ocurrirá según el tipo de acto. La dogmática extranjera apenas si se ha ocupado del tema, aunque los juristas germanos han elaborado figuras como la genérica *Aufhebungsakte* y las específicas *Rücktritt*, *Kündigung* o *Widerruf*; pero al hacerlo ha señalado la no coincidencia y reciprocidad entre el poder de construir y el de destruir o la normal configuración de futuro de los negocios jurídicos, y con ello el carácter excepcional de su influencia en el pasado, la retroacción, que sólo puede reputarse aceptable en los casos de expresa autorización legal.

En cuanto al segundo, se subdivide en un abanico de problemas: si es sólida o simplemente inútil la distinción, aparentemente artificiosa, de un acto y sus efectos y, de ser aceptada, las hipótesis positivas, negativas y mixtas. El camino a recorrer no está precisamente determinado en forma nítida y hasta un concepto tan esencial como el de la naturaleza jurídica se presenta difuso. Nos hallamos ante un tropel de ideas-masa, sin sistema, jerarquía o construcción. LUMINOSO enfoca el tema del mutuo disenso desde los perfiles funcional, operativo y aplicativo.

* * *

Elaboración meramente doctrinal, pues la jurisprudencia no se ha ocupado de la figura, ésta aparece caracterizada por un acentuado conceptualismo, cuyos excesos han producido dos órdenes de defectos: devaluación del momento funcional al prescindirse de las exigencias prácticas, por una parte, y, por otra, no tener en cuenta los datos dimanantes de la legislación, aunque éstos en Italia sean tan escuetos que quedan reducidos al artículo 1.372 del Código Civil, que dispone que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes y sólo puede ser disuelto por mutuo consenso o por causa legalmente determinada.

Esta norma, que realmente sólo dice que los contratos son irrevocables por voluntad de una sola parte, consagra de hecho la figura general del mutuo consenso o disenso, pero no la disciplina, no señala su función, efectos o limitaciones. Hay que acudir a la parte general para suplir tan importantes deficiencias, y de ahí las bases marcadamente conceptualistas que la construcción pasa a ofrecer.

La variedad de opiniones sobre la naturaleza jurídica y ámbito de aplicación del mutuo disenso se debe, en gran parte, a la diferente función o intento negocial que al mismo atribuyen. Dentro del general deseo de «contraoperar», alterar una situación existente restableciendo la primitiva con mayor o menor extensión, se comprenden desde las más simples modificaciones hasta la total eliminación del negocio primario y sus efectos con carácter retroactivo. La gama intermedia es amplísima y el problema, ciertamente, no es monolítico.

LUMINOSO ensaya clasificaciones y subdivisiones para terminar con una *summa subdivisio* extraordinariamente simple: Los *contrarii actus* totalmente eliminatorios, por un lado, y por otro, los restantes que pretendan actuar sin tal integridad sobre los efectos del negocio, pero sin afectar a éste. El primer grupo parece homogéneo. Al segundo le falta una evidente uniformidad. La situación anterior puede reconstruirse por una retrodonación, una nueva venta, un contrato atípico y muchas otras variantes encaminadas a alterar el negocio primario en sus efectos, sean de espacio, tiempo o forma aplicativa.

Por ello hay que concluir que el contrato totalmente eliminatorio, el mutuo disenso en sentido estricto, es muy distinto de la amplia manifestación de contratos o actos bilaterales de «contraoperación».

* * *

El análisis del perfil operativo se inicia con el tema de si las partes pueden dotar de eficacia retroactiva a determinado negocio encaminado a eliminar otro celebrado anteriormente, materia que ha merecido poco pacíficos comentarios doctrinales y alguna incursión jurisprudencial.

Ciertamente, no es posible borrar un acontecimiento histórico, pero no es éste el problema planteado, que se limita a examinar si las partes pueden dotar de efectos retroactivos a determinado negocio. Apparentemente ello constituye una desviación del principio de causalidad jurídica, ya que los efectos son anteriores a la causa. Los contratos normalmente regulan intereses para el futuro; influir sobre el pasado es excepcional. Parece que la retroacción sólo debe considerarse incluida en la esfera de autonomía cuando está autorizada por la ley.

Contra ello se arguye que la ley impone normas a las personas, que adaptan a ella sus conductas, y uno de los principios comúnmente aceptados es el de respeto a los derechos de los terceros. Cuando los particulares actúan sobre sus propios patrimonios o relaciones no debe haber problemas de retroactividad. En cambio, éstos aparecen, y con entidad considerable, cuando pueden lesionar derechos de terceros que son límite para todo tipo de efectos contractuales, sean o no de índole retroactiva.

Algunos autores han hablado de una retroactividad real, oponible a terceros, y otra obligatoria, carente de tal cualidad y la única concebible para el mutuo disenso. Mejor sería, a juicio de LUMINOSO, hablar de retroactividad que restaura, revive o repristina una situación anterior, a través de un efecto jurídico eliminatorio y de un sucedáneo práctico de tal hecho, la constitución de una situación jurídica nueva, similar a la anterior, aunque distinta y diversa de ella. Las indicadas situaciones serían las correspondientes a las pretendidas clases de retroactividad, a las que algunos autores han adicionado la retroactividad real relativa, o de efectos eliminativos limitados.

* * *

En la segunda sección, dedicada al examen del perfil operativo del mutuo disenso, la escena se centra en la determinación de si la actuación eliminatoria afecta al negocio primario o sólo a sus efectos. Soluciones

alternativas que conducen a premisas teóricas generales, ya que enlazan con las mismas raíces del fenómeno jurídico, pues la distinción de negocio y efectos sólo es posible mediante determinada concepción del hecho jurídico.

Desde la perspectiva histórica no es posible provocar la desaparición de un hecho ocurrido. La eliminación sólo puede recaer sobre el aspecto formal del hecho, al que, como fenómeno ideal, se le ha revestido de entidad y dado valor jurídico. La extinción, pues, implica una cesación como ente jurídico.

Son muchos los autores que estiman de escasa utilidad práctica la distinción del acto como valor formal y sus efectos. TALAMANCA, RUBINO, LIPARI, ROMANELLI y otros han realizado sobre ello disquisiciones de extremada delicadeza. Pero nuestro autor considera útil la misma y para demostrar su existencia e importancia acude a los negocios sujetos a condición suspensiva, en los que el *contrarius actus* no puede versar sobre efectos no producidos, sino exclusivamente sobre el negocio. Su rechazo de las tesis opuestas es absoluto: no puede sostenerse que tales negocios condicionales constituyan supuestos de hecho de eficacia impeditiva de los efectos y que el disenso deba recaer sobre estos últimos. La eficacia impeditiva no constituye una categoría autónoma sustancial, sino una pseudo-categoría. CONSO, CORDERO o SACCO confirman la imposibilidad de constituir un *genus* de hechos impeditivos, y FINZI señala que la distinción de hechos en constitutivos, extintivos e impeditivos tiene simple valor procesal.

Nos hallamos ante una delicadísima operación de microcirugía jurídica para la que el microscopio es ineludible. Pero LUMINOSO amplía el campo de actuación con otras aportaciones: el Código italiano, al disponer que el tercero que ha concertado un contrato con un representante sin poder, puede antes de la ratificación del mandante y junto con el mandatario disolver el acuerdo, ofrece un claro ejemplo de actuación sobre un negocio que no ha podido producir ningún efecto. Otros ejemplos pueden hallarse con el examen de la adquisición *a non domino*, la donación nula pendiente de ratificación y otras.

Una de ellas le atrae y dedica amplios párrafos: la simulación, que concuerda con el negocio eliminativo a grandes rasgos. Los simulantes se proponen crear un inmediato negocio simulado que ha de ser eliminado en momento posterior para restaurar la realidad. Ello conduce a la distinción entre acuerdo simulatorio y negocio simulado, y la posibilidad de que el *contrarius actus* actúe sobre el acuerdo simulatorio, que es realmente un negocio eliminativo. Pero no hay que olvidar las doctrinas que no acogen la existencia de tal acuerdo simulatorio sosteniendo, en cambio, que en el interior del negocio simulado radican las causas de su inidoneidad efectual.

* * *

La tercera y última parte de esta sección, dedicada al perfil operativo, se contrae al problema de si los contratos eliminatorios postulan necesariamente retroactividad. Materia poco estudiada, enfocada casi exclusivamente en el campo de la revocación y con tesis bastante confusas. CHIOMENDI, DEIANA, ALESSI y ROMANELLI, entre otros, parecen inclinarse

por tal necesidad, mientras que posiblemente las construyen como negocios *ex nunc* SALVATORE ROMANO, MANCINI y MESSINEO.

LUMINOSO entiende que los dos casos son posibles. Si el negocio primitivo, que va a eliminarse, ha producido efectos, el negocio eliminatorio para ser tal debe ser totalmente retroactivo. Si no ha producido efectos, el *contrarius actus* puede ser o no retroactivo. En el caso de efectos *ex nunc* parece que habría que hablar de una abrogación, y en el de efectos *ex tunc*, de una eliminación.

Jamás hay que aplicar el concepto de negocio eliminatorio a los que sólo intentan destruir parcialmente, no íntegramente, el primitivo. Como resumen parece prudente y clarificador reproducir esquemáticamente el que formula nuestro autor:

Se puede operar respecto a una relación anterior:

a) Incidiendo en una o más situaciones subjetivas, activas o pasivas, como en los casos de remisión o compensación. Esta incidencia no afecta a la íntegra relación negocial, y menos al reglamento que para ella puedan haber establecido las partes, por lo que carece de interés a los fines de la obra.

b) Desde el interior de la relación se puede operar para truncar un ulterior desenvolvimiento: casos de contratos de duración indeterminada, como suministro, laborales, cuenta corriente. La contraoperación tampoco puede ser considerada *contrarius actus*, por no modificar la esencia ni disciplina del primitivo. Más bien es escuetamente integrativa o especificativa.

c) La contraoperación implica reducción del conjunto de intereses programado, sin incidir en el desarrollo anterior: caso de suministros o arriendos cuyo vencimiento se anticipa. Se trata de una alteración parcial, no una extinción negocial desde la raíz.

d) Lo propio ocurre con los contratos destinados a modificar parcialmente el negocio, aboliendo alguna o algunas de sus cláusulas.

e) Puede considerarse un *contrarius actus*, en su más amplia acepción, el destinado a neutralizar económicamente, con independencia del aspecto jurídico, la entera relación anterior, con el fin de construir una nueva distinta, aunque análoga a la primitiva. Pero como se ha expuesto, en este ámbito se comprenden figuras muy variadas no susceptibles de ser reconducidas a un tipo negocial unitario ni constituir, en consecuencia, categoría jurídica.

f) La más intensa expresión del contraoperar, el *contrarius actus* por excelencia, es el negocio eliminatorio, que repristina la entera situación anterior previa al negocio de primer grado, que, con sus efectos, desaparece. Este tipo de contrato, susceptible de abarcar un abanico de figuras negociales expresivas de intentos muy diversos, es el negocio indirecto, atípico, al que se hace referencia en el artículo 1.372 del Código Civil italiano: el mutuo consenso o disenso.

* * *

La última parte del libro está dedicada al perfil aplicativo del mutuo disenso, negocio cuyo análisis no ha sido realizado por la doctrina, salvo indicaciones como las de BETTI y SANTI ROMANO, que lo califican de nego-

cio de segundo grado, coligado con el contrato que va a eliminar o negocio accesorio en la subespecie del resolutorio o revocatorio, según SANTORO PASSARELLI y CARIOTA FERRARA.

De ahí los numerosos problemas que presenta y considerables dudas en su solución. Dada su absoluta atipicidad, la posibilidad de acudir a normas propias de tipos análogos queda reducida a casi cero. Y el concepto general del contrato ha sido elaborado sin tener en cuenta tal negocio bilateral eliminativo, con lo que no sólo el mismo ha perdido un ángulo visual de sumo interés, que tal vez habría influido en su concepto, sino que frecuentemente es poco útil el recurso al mismo en la fase aplicativa. Por ello el panorama, al intentar analizar los problemas específicos de su aplicación en los casos concretos, resulta desolador. Sólo es posible tratar el tema en términos muy generales o apuntar hacia manifestaciones determinadas que resaltan en forma singular.

En cuanto a los sujetos, hay que distinguir entre autores y partes. Aquéllos, los que intervinieron en el contrato primario, pueden no coincidir con las partes que deben intervenir en el eliminatorio, y no sólo en méritos de subrogación sucesoria o de otra naturaleza. Puede haber beneficiarios o destinatarios u otros interesados, que será ineludible sean parte en el contrato extintivo. Las hipótesis y casos son infinitos, lo propio que la capacidad para intervenir. Por lo que a la forma se refiere, mientras unos acentúan la autonomía del *contrarius actus*, con la consiguiente invocación al principio supletorio de libertad, otros entienden que su régimen no debe distanciarse del negocio primario. Simetría formal y libertad de forma se disputan, pues, el sector.

La transcripción, publicación o registración debe merecer el máximo interés y de la materia se ocuparon ya DEIANA y COVIELLO. No hay previsión legislativa expresa, aunque en casos determinados pueden verse aplicaciones. Parece indispensable la publicidad o registración en aquellos actos extintivos de otros que hubieran sido objeto de ella por imponerlo la ley. LUMINOSO se extiende ampliamente en directrices de simetría y de terminología registral, pudiendo apreciarse las diferencias existentes entre lo hispano y lo italiano.

Haciendo gala de una profundidad de examen y un detallismo increíble y aportando una bibliografía impresionante, LUMINOSO se extiende en otras materias concernientes al mutuo disenso en su fase aplicativa, en las que no es posible seguirle ni casi enunciar. Señalemos los perfiles concernientes al cumplimiento e incumplimiento; anulación, resolución, rescisión y su juego en tales negocios; la posibilidad de inserción de condiciones, términos y otras modalidades accesorias; los efectos de valor final e instrumental; la posibilidad de un mutuo disenso sobre otro mutuo disenso; los problemas dimanantes de revocaciones y retractos y otros cien; los interesantísimos párrafos que dedica a la influencia del mutuo disenso en los contratos de tipo asociativo, sean o no personas jurídicas, los efectos antes o después de la registración, la consideración institucional de los fenómenos societarios en determinadas hipótesis y su exclusión del ámbito contractual.

La disertación acredita no sólo la excepcional cultura del autor, sino su alta calidad como jurista. Partiendo de una materia informe, casi en estado de virginidad, clasifica, descompone, combina, relaciona y organiza, creando conceptos a los que dota de figura y dimensión para cons-

truir el sistema, el almacén sobre el que sentará su tesis, exhibición de lógica y sistema. Y algo más, porque no todo es álgebra o alfabeto, dogma o pragma, sino también sencillez, claridad y transparencia, características determinantes de aquella ley que IHERING juzgaba de las más importantes en la construcción jurídica, la ley de la belleza. Y LUMINOSO de materiales rudimentarios ha obtenido árboles y flores, casi dones divinos.

JOSÉ M. PIÑOL AGUADÉ

MONTÉS, Vicente Luis: *La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo*. Editorial Civitas, Madrid, 1980, 308 págs.

La propiedad—como norma y como derecho, como realidad de una época—constituye un tema central. El historiador ha de ocuparse de ella si quiere entender un período, como también el jurista si quiere encontrar el quicio de sus meditaciones y construcciones sobre las normas jurídicas. En este libro, un jurista, buen conocedor de la historia del Derecho, ha realizado un amplio planteamiento de las cuestiones en torno a la propiedad, para proporcionar un diagnóstico de su actual estado y situación. VICENTE LUIS MONTÉS sabe que el mero comentario de los preceptos dedicados a una materia—sobre todo en una cuestión tan central como es la propiedad—no basta para entenderla y afinar en su sentido. Más todavía, cuando la norma, por el transcurso del tiempo, ha sufrido un proceso de obsolescencia que no permite una interpretación literal de los artículos del viejo *Código Civil* de 1888-1889. Advierte que «la historia más reciente ha situado en posiciones cercanas a la obsolescencia» a los artículos 348 y 349 del *Código Civil*.

En su estudio parte del análisis de los antecedentes y origen de estos artículos, de sus concordancias fuera y dentro de nuestro ordenamiento vigente. A continuación analiza la legislación revolucionaria liberal, en materia de abolición de señoríos y de vinculaciones, desamortización, etc., para situarlos en el ambiente que les dio vida y sentido. Los cambios del siglo XIX, en un terreno jurídico y social, consagraron la *nueva* propiedad—unos esquemas, unas realidades—hasta desembocar en el *Código Civil*. Propiedad como señorío, como libertad, propiedad individual de la persona, son algunas de las claves para entender, en su momento, la definición y alcance del derecho de propiedad. Sus caracteres, sus connotaciones en los años liberales, son asimismo objeto de su análisis: unidad, perpetuidad, exclusividad, etc.... Pero todas estas componentes de la propiedad «liberal» han sido limadas por leyes especiales—por las denominadas limitaciones de la propiedad—de forma que hoy es necesario un nuevo análisis dogmático de esta institución central del ordenamiento jurídico. La propiedad en el tiempo actual requiere una renovada concepción en la dogmática, que se muestra, además, en las realidades del presente.

Desde diversos aspectos, la dogmática ha quebrantado las líneas básicas en que se establecía el derecho de propiedad; la misma noción de derecho subjetivo ha sido revisada, a través de ideas como el abuso del derecho; la función social de la propiedad, los derechos-función, etc., matizan las nuevas consideraciones de los autores acerca de la propiedad. Por su lado, el Derecho positivo español también ha multiplicado sus normas y regulación de la propiedad; respetando el articulado, la definición del Código Civil ha diversificado su tratamiento a través de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1979, texto refundido), la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (1973), que muestran un cambio conceptual profundo, que toca al concepto mismo de «derecho real». Legislación anterior, como la Ley de Expropiación Forzosa de 1953, en especial sus artículos 71 a 75, por incumplimiento de la función social de la propiedad, o determinados preceptos de la Ley de Minas de 1973, informan claramente de los cambios que se han producido en la materia. Cambios que se conectan, sin duda alguna, con normas constitucionales.

Ya en las Leyes Fundamentales del período anterior aparecen con claridad, y en el artículo 33 de la Constitución de 1978, líneas muy distintas a las establecidas en el Código. En las leyes fundamentales se marcaba el sentido de función social que posee la propiedad, las garantías para la expropiación—completadas por la Ley citada—, pero tal vez pueda afirmarse que no se alcanzaba una visión nueva y unitaria del derecho de propiedad. Existía un pluralismo de propiedades, que dejaba el concepto liberal del Código como tipo residual; una afirmación genérica sobre la dependencia de la propiedad respecto del interés público. Las normas de la nueva Constitución no han significado un cambio profundo en estas líneas anteriores: en la discusión parlamentaria o en el texto definitivamente aprobado—artículo 33—se recogen ideas y normativas ya establecidas en nuestras leyes anteriores, según analiza el autor. Las declaraciones constitucionales configuran una propiedad privada, si bien indeterminada en sus contenidos o facultades... Resulta, por tanto, del mayor interés determinar el contenido esencial de la propiedad para concretar los límites de posible variación por el Estado, aparte la posibilidad que éste posee de intervención a través de la expropiación forzosa.

VICENTE L. MONTÉS realiza en este punto un amplio análisis doctrinal de la función social, como antesala de su examen del contenido esencial. Función social que traslada los imperativos del interés privado a un interés general en materia de propiedad; «la intervención legislativa—escribe, página 204—ha de dirigirse a asegurar la conexión entre el interés público y el interés del propietario, pero no a anular la propiedad privada». Conecta con otros preceptos constitucionales, por ejemplo, la libertad de empresa del artículo 38 o la planificación aludida en el artículo 131, entre otros muchos, para delimitar el sentido de la propiedad. Y a partir de la doctrina y de la legislación construye en sus grandes líneas la propiedad en el momento actual—o el repertorio de sus problemas, incluso las acciones de protección del dominio, la acción reivindicatoria—. No entro en el detalle, por no prolongar esta reseña.

Más bien quisiera terminar con una sucinta valoración del intento que representan y logran estas páginas. Las cuestiones en torno a la propiedad presentan una complejidad extraordinaria, en donde los plantea-

mientos se hacen muy abstractos y los caracteres, a veces, aparecen contrarios, encontrados... El autor, buen jurista, ha logrado presentar una panorámica coherente y meditada de los planteamientos jurídicos sobre el derecho de propiedad; ha recurrido, con acierto, a nuestra historia para resolver cuestiones—mundo liberal *versus* mundo presente—que aclaran los cambios legales que, indudablemente, se han ido produciendo a lo largo de los años. Confiesa en la introducción que los temas de propiedad se encuentran en un estado de confusión dogmática notable. Y con sus páginas analiza, ordena, sintetiza en amplio panorama el estado de la cuestión para construir un modelo coherente de los problemas que afectan a esta institución central del Derecho civil contemporáneo. No puede exigirse más desde una perspectiva estrictamente jurídica, pero me permito preguntar: ¿Cabría completar una visión jurídica con otros componentes que iluminasen las realidades de la propiedad? ¿Sería posible entender mejor sus mecanismos—sus normas y sus realidades o aplicación—a través de otros aspectos? O dicho de otra forma: ¿Es preciso complementar la historia de las leyes sobre la propiedad con las realidades más amplias, económicas y sociales que están por detrás de las leyes? ¿Cabe acudir a otros instrumentos de conocimiento, como es la economía o la sociología, para mejor penetrar la propiedad y sus problemas? Las presentes páginas han cumplido su función de analizar, desde la perspectiva del jurista, los problemas de la propiedad, con buena dosis de historia y buen sentido del conjunto. Quede para otros el intentar seguir profundizando en su análisis desde otras perspectivas, con el fin de que todo ese ámbito de problemas que se denominan *propiedad* alcancen cada vez más una coherencia y un entramado que nos permita conocer e interpretar una parcela tan importante de nuestra realidad.

MARIANO PESET



GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *Comentarios a la Ley del Suelo*. Civitas. Madrid, 1981.

Quizá no haya habido otro recensionista más fiel que yo a la obra *Comentarios a la Ley del Suelo*, pues desde su aparición vengo dedicándole unas cuantas líneas. Bien es verdad que también su autor me honra al brindarme siempre alguno de los primeros ejemplares que salen de la editorial con la urgencia de los «compromisos». La cuarta edición de una obra supone una razón de peso para su valoración, pero cuando la misma de un tomo se convierte en dos, hay que pensar que su autor agranda los campos de conocimiento para el lector basándose en una constante reflexión y en una práctica diaria y trabajosa. Esta vez, en la versión que se nos ofrece, colabora con él PEDRO GONZÁLEZ SALINAS, Abogado del Ilustre Colegio de Madrid e hijo del autor.

Claro está que si el haber ya comentado otras versiones anteriores de la obra me puede «legitimar» para descubrir en esta recensión todas

las mejoras y alteraciones sufridas en la misma, me quita también todos los juicios emitidos anteriormente a la obra en su conjunto. Compensando una cosa con otra vamos a adentrarnos en el contenido. En la materia sigo penetrando «con esa alergia» que desde un comienzo me ha producido el fenómeno del urbanismo, en el que milité un rato, me divertí otro y saqué, por último, la conclusión de que son muchos los «etiquetados» y pocos los «elegidos».

La aplicación del nuevo texto legal, ya comentado por el autor en su anterior edición, en su versión de refundido y aprobado por Real Decreto de 9 de abril de 1976, la aprobación de la Constitución española, la aparición de los Reglamentos de Planeamiento y Disciplina Urbanística (Reales Decretos de 23 de junio de 1978), la creación de las Comunidades Autónomas y ciertas disposiciones especiales para las áreas metropolitanas, entre otras disposiciones, exigían una adaptación de la obra a todo ello. Esta es la primera labor que con extremo cuidado ha hecho el autor al ir revisando todo aquello que podía estar afectado por las disposiciones citadas.

Una segunda labor, hecha con la precisión que le caracteriza, era la de incorporar a sus comentarios todas aquellas sentencias que han ido apareciendo entre la publicación del texto anterior y esta versión que ahora sale a la luz. Cito, por ejemplo, la que incluye en las primeras páginas de 21 de diciembre de 1979, donde se dice que «El Derecho urbanístico español, tras de ciertos movimientos precursores, al plasmar-se en un texto orgánico y coherente, como fue la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, adquiere, entre otros caracteres, el de la estatalidad, esto es, un predominio directriz por parte de la Administración del Estado, sin perjuicio de las competencias propias de la autonomía municipal». Las citas se podrían multiplicar, pero no es el caso de hacer aquí un índice de ellas, ni de destacar las más significativas, pues todo dependerá del tema o la materia que pretenda buscarse. Yo, por ejemplo, recojo la de 7 de diciembre de 1978, en donde se dice que «El Ayuntamiento debe declarar incumplida la obligación de edificar para que se constituya la finca en situación de venta forzosa con acceso al Registro de la Propiedad».

La tercera labor era la de incorporar a los comentarios esas direcciones doctrinales que los autores han ido expresando en las diversas publicaciones jurídicas y en monografías y Tratados Quizá por haberle perdido el respeto a lo que el urbanismo significa o quizá por el dominio cada vez mayor de los resortes legales, lo cierto es que esta zona diferenciada del Derecho es atendida con una asiduidad enorme por los autores. Varias son las revistas especializadas que le dedican artículos y trabajos, pero aun las no especializadas incluyen en sus páginas temas urbanísticos o con ellos relacionados. Yo me atemorizo al ver la pila de libros y el montón de autores que se hace preciso manejar para poder ofrecer al lector una síntesis panorámica de la opinión doctrinal. Quizá esta labor se facilite con ese metódico fichaje mensual, pero mi anarquía me hace ver el panorama y valorar este trabajo que facilita pistas, resume criterios y abre campos de investigación.

La obra contiene una guía de abreviaturas empleadas, un índice sumarial y otro alfabético de materias y además unas tablas de equivalencia

de preceptos entre los de la primitiva Ley, la Ley Reformadora de 1975 y la nueva versión del texto refundido. Las diferencias de esta nueva versión a la anterior son muchas, aunque sólo nos fijásemos en la cuantía de páginas que ésta tiene, pues de mil y pico ha pasado a dos mil y pico, pero el autor ha sabido conservar toda la gran sistemática, claridad y precisión que lucía en las anteriores. Es difícil en este libro de consulta no encontrar el problema que uno tiene por resolver, ya que o se lo da resuelto o, por lo menos, se encuentra la pista principal que le ha de llevar a uno a la solución. A mí, particularmente, la obra me ha venido como anillo al dedo, pues estoy ultimando la redacción de la segunda parte de mi obra sobre Derecho hipotecario y se me habían cruzado en el camino algunos temas como el del urbanismo y el Registro que ahora voy a resolver con suma facilidad y la mitad de esfuerzo. Gracias.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

SUSTAETA ELUSTIZA, A.: *Propiedad y Urbanismo*. Editorial Montecorvo. Madrid, 1978.

La temática del urbanismo está tan estrechamente ligada al Registro de la Propiedad, que es por ello por lo que traigo este libro a recensión, aun considerando que publicado hace dos años no recoge algunas manifestaciones del fenómeno. Me refiero a la aprobación de la Constitución y a esos Reglamentos de Planeamiento y Disciplina Urbanística. De todas formas—aunque un Decreto puede hacer vieja una biblioteca—lo que sí es cierto es que en esta publicación las líneas básicas sobre que está construida son invariables y los temas pueden considerarse eternos. Lleva por subtítulo el de «lo urbanístico como límite del derecho de propiedad» y de ahí se comprende que los dos grandes núcleos que se abordan en la publicación son los que responden al título de la obra: *La propiedad y el urbanismo*.

El Catedrático de Derecho civil GITRAMA GONZÁLEZ, director de la tesis doctoral que es el cañamazo de la publicación, se pregunta en el prólogo de la obra si esas limitaciones urbanísticas de la propiedad privada son «meros límites» o permiten configurar un nuevo tipo de propiedad en el que, si todavía no se llega a la absoluta negación de la libre iniciativa, al menos queda un tanto desnaturalizada por la inmensa merma de su contenido. Su tesis es que puede llegarse a un renacimiento de «la propiedad vinculada», en un insólito retorno al feudalismo en cuanto vuelven a difuminarse las fronteras entre *imperium* y *dominium* (entre Derecho público y Derecho privado), hasta el punto que los propietarios, más que tales, en ocasiones parecen concesionarios de la Administración. Este es el tema y esta es la obra cuya finalidad es situar el concepto de propiedad a través de los profundos cambios sufridos y el de responder a la tremenda pregunta de ¿dónde empieza y dónde

acaba el interés social para que sirva de base a las limitaciones que se fijan sobre la misma?

Situada en forma general la esencia de la obra a través del prólogo y de la previa explicación que el autor nos da, sólo cabe ya enfrentarse con su contenido aceptando los capítulos en que se divide la misma, que van precedidos de un índice sumarial y seguidos de unas tablas y gráficos estadísticos y de un índice bibliográfico de autores y obras utilizadas para la confección de la tesis.

Capítulo I.—Dentro del epígrafe general que el autor titula de la necesidad de fijar conceptos, este capítulo se destina a fijar el del «urbanismo» desde el punto de vista doctrinal, legal y jurisprudencial. En el primer aspecto el autor nos guía para descubrirnos cómo del concepto de «urbanística de la ciudad» se ha pasado a la «urbanística del territorio». El aspecto legal lo divide el autor en la época anterior a la Ley del Suelo de 1956 y en la posterior, señalando, por último, el criterio jurisprudencial que tiende al logro del ponderado equilibrio entre la Administración y los administrados.

Capítulo II.—Está destinado este capítulo al examen histórico y actual de la propiedad o, más bien, del concepto y configuración que la propiedad ha sufrido a lo largo de su historia y a través de las diferentes tendencias que procuran matizar su concepto. Después de estudiar las tres fundamentales tendencias—liberal, social y estatal—se fija el autor en la estructura de la propiedad en el actual estado de cosas dentro de lo jurídico, recorriendo las tesis del derecho subjetivo, del interés legítimo, titularidad, pertenencia, obligación y creación de la Ley, negando en este último caso que la Ley suponga creación de la propiedad y sí, más bien, delimitación, regulación e integración.

Capítulo III.—El autor plantea en este capítulo el gran tema de la constante histórica de forcejeo entre el Derecho público y el Derecho privado y la puesta en relación de los conceptos «urbanístico» y «jurídico», señalando y estudiando los criterios seguidos en este punto: el histórico o francés, el comunitario de función social y el ecléctico de límites y limitaciones. Se examinan los sistemas italiano, francés, alemán e inglés.

Capítulo IV.—Dos temas fundamentales se tratan en el capítulo IV y son el suelo como objeto del derecho de propiedad y las razones demográficas y técnicas que influyen para dictar normas en orden a la movilización del mismo. El suelo, como objeto de derecho, tiene una naturaleza especial y sobre él influyen las razones demográficas del crecimiento de la población humana y las técnicas en orden a su utilización en proyección vertical, por planos superpuestos, hasta el punto de conseguirse resultados tenidos por quiméricos e irrealizables hace veinticinco años.

Capítulo V.—La verticalidad de la proyección del suelo es el tema que acapara todo este capítulo en donde se examinan los conceptos de vuelo y suelo, subsuelo, soluciones jurídicas a través de diversas instituciones, temporalidad de las mismas y la propiedad urbanística como «volumétrica». Dada la necesidad de la admisión de esta última consideración, dice su autor, se impone habilitar al efecto una estructura *ad hoc*, con

la consecuente agilización del principio de especialidad registral que, teniendo por base la parcela terrestre y en debida proyección de la misma, señalizase los distintos volúmenes o huecos espaciales susceptibles de goce y disposición sobre y bajo aquélla.

Capítulo VI.—No podía faltar un capítulo al examen y estudio de la figura central del urbanismo cual es el «plan de ordenación», principio base del urbanismo. El autor, con cierta habilidad, al afrontar la naturaleza jurídica no se atreve a una precisión jurídica—dentro del entramado jurídico normativo—y piensa que se trata de un acto complejo, administrativo y parcialmente normativo, que se manifiesta en un documento técnico, de previsión económico-financiera y de carácter jurídico o normativo. Dicho esto, examina las incidencias y efectos del Plan (vinculación, ejecutoriedad, igualdad, clasificación del suelo, legitimación urbanística, permanencia y retroactividad), los sistemas de actuación y las consecuencias de la ejecución del Plan.

Capítulo VII.—En el capítulo que examinamos comienza la vertiente de lo que podría llamarse segunda parte de la obra, en la que se afronta el concepto de límites y limitación y la función social como carga del derecho de propiedad. El autor llega a una diferenciación entre límites y limitaciones: el límite es connatural al derecho de propiedad y la limitación es excepcional. Pasa luego a diferenciar las limitaciones de los conceptos de «servidumbres», deberes, obligaciones y cargas. Quizá entre limitaciones y servidumbres pueda haber diferenciaciones de cuantía, duración y origen, pero en el fondo son limitaciones, cosa que no puede predicarse de los deberes (obligaciones que la Ley y los planes de ordenación imponen a los propietarios del suelo a fin de que cooperen a la función urbanística), ni de las obligaciones (pues mientras la limitación afecta al derecho, la obligación afecta a la persona), ni de las cargas (como conductas necesarias) lo cual provoca el tremendo problema de la afección a terceros. La función social no puede pasar de ser una causa justificante de la imposición de esas limitaciones, deberes, obligaciones y cargas, pero la problemática sigue en pie en cuanto a su repercusión.

Capítulo VIII.—Está dedicado el presente capítulo al examen y enumeración de los límites y limitaciones urbanísticas, partiendo de una clasificación simple: positivas y negativas. Dentro de las positivas se enumeran la cesión de terrenos, el costeo de la urbanización, edificación de solares, deber de construcción, urbanización de solares, participación en asociaciones de propietarios, ceder volúmenes edificables, conservación de edificios y solares, costear instalaciones sociales. Entre las negativas: no edificar en terrenos sin urbanizar, prohibición de parcelar, cambiar el destino de los predios, prohibición de construcciones en edificios fuera de ordenación, no transformar fincas rústicas en urbanas, prohibición de construcción junto a carreteras, no rebasar los volúmenes edificables, respetar el paisaje, prohibición de obras que atenten a lugares artísticos o monumentales y tolerar parcelaciones y reparcelaciones.

Capítulo IX.—El contenido del capítulo anterior no agota el tema de las limitaciones, de ahí que en el presente se ofrezcan al lector las limitaciones de carácter objetivo que afectan tanto al objeto en su sentido vertical y horizontal, como al contenido del derecho de goce y disposición, al tiempo o duración, al destino del suelo, al elemento

valorativo del suelo, saneamiento, estética, esparcimiento, paisaje, cesión forzosa, etc.

Capítulo X.—Había que quemar etapas de recensión esquemática para llegar al gran tema que aborda el presente capítulo: la seguridad jurídica y el urbanismo. El autor, moviéndose en ese campo indeciso de lo ecléctico, trata de soslayar toda la carga explosiva que la legislación urbanística contiene con olvido total del ordenamiento jurídico. Examina la seguridad jurídica y la normativa, que es preciso reconocer en la Ley del Suelo como inexistente. Se refiere luego a la seguridad jurídica de titularidades y concluye con la afirmación de su ausencia ante las figuras de la reversión y recuperación del artículo 69. La última seguridad es la del tráfico que, a pesar de los esfuerzos del autor, queda patente que no puede existir mientras se trate de enfrentar dos mundos, el urbanístico y el registral, desconociendo el primero que el segundo no le hace más que brindar posibilidades ignoradas por los urbanistas.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ