

Y, puesto que «una política de corte socialdemócrata es, paradójicamente, la única alternativa viable existente hoy en día para la garantía de los principios liberales clásicos de la libertad y la seguridad», concluye evocando «a DUGUIT y a su idea de solidaridad social como fundamento del Estado y del Derecho público». Pues bien, quien no se conforme con este referente histórico tiene a su disposición una apoyatura más moderna que es la noción de desarrollo sostenible y de la que, como ha explicado LOPERENA ROTA, parece posible partir con ventaja prácticamente a los mismos efectos (7).

René Javier SANTAMARÍA ARINAS

PÉREZ PÉREZ, Emilio: *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral* (Prólogo de M. BASSOLS COMA), Ed. Bosch, Barcelona, 1.ª ed. (2001) y 2.ª ed. (2004), 825 págs.

La clásica concepción liberal del derecho de propiedad y que se plasma en nuestro Código Civil ha experimentado una profunda transformación con el Estado Social de Derecho, que, entre otros efectos, incluye la inserción en su contenido —jurídicamente delimitado—, además de las facultades individuales que tradicionalmente definen el derecho del dueño y que le permiten el uso, aprovechamiento y disposición de la cosa, de deberes que entraña el concepto de función social. Concepción ésta que luce en nuestra vigente Constitución (art. 33.2) y así lo ha destacado el Tribunal Constitucional al afirmar que, además de las facultades del dueño sobre la cosa, está su dimensión supraindividual, relativa a obligaciones integrantes de su contenido de acuerdo con las leyes, en atención a valores e intereses de la comunidad (sentencias 37/1987, de 26 de marzo, y 227/1988, de 29 de noviembre).

Ahora bien, la configuración del esta-

(7) D. LOPERENA ROTA, *Desarrollo sostenible y globalización*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, 2003.

tuto de la propiedad privada ofrece varias manifestaciones: se ha producido una diversificación del dominio, que tiene reflejo en diversas regulaciones de los bienes sobre los que este derecho real prototípico recae. Ni que decir tiene que la demanialización de determinados bienes o «recursos esenciales» —según la terminología que el texto fundamental emplea en su artículo 128.2— ha supuesto que, en razón de su propia esencialidad y utilidad pública, hayan sido incorporados y reciban la consiguiente calificación de dominio público, como sucede con la propiedad de las aguas y de las minas especialmente.

Pues bien, la obra que reseñamos hace un completo estudio de la institución y del régimen del derecho de propiedad inmobiliaria, por abstracción de sus diversas modalidades, y de cada una de éstas en particular: la propiedad agraria, la forestal, la de las aguas y las minas, la urbana y de los modernos complejos inmobiliarios. La tradicional vertiente civilista de la institución se completa así con la de Derecho público y administrativo, que, además de los referidos recursos esenciales demanializados, incluye la especial incidencia que tiene hoy el régimen jurídico-administrativo, que, de manera ciertamente intensa, ha venido a modular la tradicional concepción de este típico derecho real.

En la introducción de la obra se exponen las líneas fundamentales y generales de la institución, a pesar de la complejidad de su objeto, en razón no sólo a la clásica vinculación de este derecho a la economía de mercado; también a la gran diversidad de las situaciones jurídicas, tanto individuales como comunitarias, que han ido apareciendo desde hace unas décadas y continúan creándose.

En el análisis del derecho de propiedad inmobiliaria, además de su configuración objetiva concretada en su extensión vertical y en su contenido, el autor se refiere a su titularidad y, en especial, a los diversos supuestos de pluralidad de sujetos (titularidades compartidas), a partir de las definidas en la doctrina civilista por DE CASTRO. Se resalta asimismo la existencia de cotitularidades *sui generis* o constitutivas de un *tertium genus*, situadas casi siempre entre la so-

ciudad —normalmente dotada de personalidad jurídica— y la comunidad. Y es que, junto a situaciones colectivas de unidad objetiva (comunidad de bienes) y de unidad subjetiva (sociedad), existe otro tipo de situación jurídica colectiva en que, a la vez que se mantiene la mayor independencia posible en la esfera de poder de cada titular individual sobre bienes concretos, se hace necesario compartir otros bienes para la utilización adecuada de aquéllos.

La estructura de las titularidades compartidas viene a configurar la que puede ser denominada *propiedad consorciada*, configurada como una «comunidad de intereses» en la que, además de elementos privativos, hay elementos comunes, cuya gestión ha de realizarse desde la óptica de la solidaridad.

1. Pues bien, bajo estos presupuestos esenciales, en el primer capítulo de la obra se analiza el concepto, evolución y extensión objetiva de la propiedad, que se estudia en sentido vertical —del suelo y del subsuelo—; el ejercicio de las facultades de plantación y edificación, el principio *superficie solo cedit* y la accesión; así como el suelo y el subsuelo como posibles objetos de derechos autónomos: derechos de superficie rústica, forestal, urbana, propiedad horizontal y sobreedificación de la misma, derecho de sobreelevación y derechos de profundización y subedificación.

Sobre las bases constitucionales de la propiedad inmobiliaria se estudia, en el capítulo III, el dominio público, la propiedad privada y la protección ambiental. Destaca el estudio que el autor hace de los derechos de aprovechamiento, diferenciando los derechos temporales de bienes de dominio público (de minas y de aguas públicas) y los de aprovechamiento derivados de la propiedad privada (derechos de los superficiarios, aprovechamiento temporal de aguas privadas por opción de inscripción en el Registro de Aguas, supuestos de conversión de propiedad en aprovechamiento, aprovechamientos mineros y urbanísticos).

En el capítulo III se tratan los límites y limitaciones de la propiedad inmobiliaria, analizándose los clásicos límites derivados de la naturaleza del dominio

(actos de emulación, abuso de derecho y *ius usus inoqui*), las limitaciones de la libre disponibilidad de los bienes, los límites legales en interés público y en interés privado y las servidumbres administrativas.

2. En la segunda parte se tratan las situaciones de cotitularidad sobre bienes inmuebles, analizándose la comunidad en general (cap. IV), las situaciones jurídico-reales de estructura consorcial (cap. V) y el régimen jurídico de la propiedad consorciada (cap. VI). El estudio dedicado a las situaciones jurídico-reales de estructura consorcial constituye, posiblemente, la construcción más original de Emilio PÉREZ, quien parte de la interpretación y aplicación del párrafo último del artículo 398 del Código Civil, a la luz de la doctrina y de numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, para configurar el consorcio real como institución explicativa no sólo de la medianería y figuras civiles análogas; también de los grupos consorciales agrícolas, de las asociaciones y agrupaciones forestales, las comunidades de regantes y los heredamientos tradicionales, así como las modernas comunidades de aguas en Canarias, los consorcios y cotos mineros, las urbanizaciones privadas y conjuntos inmobiliarios. El interés de la figura del consorcio real justifica el estudio que, en el capítulo VI de la obra, se hace con referencia a la estructura general de esta figura jurídica (pluralidad de sujetos, elementos objetivos privativos y comunes, el conjunto de unos y otros como unidad, elemento funcional y organización), así como su constitución, contenido y extinción.

3. En la tercera parte de la obra se analiza con detalle la tipología de fincas registrales y la función de *los registros administrativos*, especialmente del Catastro y del Registro de Aguas. La diversidad de situaciones jurídicas relativas a la propiedad inmobiliaria al acceder al Registro de la Propiedad da lugar a distintos tipos de fincas registrales (funcionales, concesionales y consorciales; rústicas, urbanas, industriales, etc.), cuya diversidad no responde a un puro arbi-

trio doctrinal, sino a la necesidad de clarificar el acceso al Registro de las distintas situaciones jurídicas que ofrece una realidad socioeconómica cada vez más compleja. Particular interés tiene el estudio que nuestro autor hace a este respecto, y que justifica la atención que le dedica M. BASSOLS en el Prólogo.

Para facilitar la claridad y consiguiendo comprensión de la diversidad y complejidad de situaciones jurídicas, el registro jurídico por excelencia, que es el de la Propiedad, necesita del apoyo y la coordinación con los registros administrativos, ya que éstos pueden proporcionar a aquél el exacto reflejo de la realidad extra-registral. Esta coordinación es, pues, fundamental para la completa publicidad —física y jurídica— de las situaciones jurídicas inmobiliarias, indispensable para la protección de un tráfico jurídico tan complejo como el que caracteriza a la sociedad de nuestros días.

4. La obra que se reseña estudia —en su cuarta parte— cada una de las formas de propiedad inmobiliaria: rústica (agraria y forestal), hídrica (aguas), minera y urbana.

En el estudio del espacio rústico analiza el autor la ordenación y desarrollo rural en la Unión Europea y la modernización de explotaciones agrarias en nuestro país, con especial atención a la Ley 19/1995, de 4 de julio (explotaciones prioritarias, trato preferente de los titulares de explotaciones prioritarias, transmisión de explotaciones, catálogo de estas explotaciones y ayudas a la primera instalación de agricultores jóvenes); el mantenimiento o formación de una adecuada base territorial (unidades mínimas de cultivo, retracto de colindantes, concentración parcelaria, permuta forzosa de fincas) y la conservación, protección y aprovechamiento del suelo rústico (transformaciones en regadío y obligatoriedad de ciertas mejoras fundiarias), así como el régimen del suelo rústico en la legislación urbanística.

Respecto a la *propiedad forestal* —que se extiende sobre el 45% del territorio español, a pesar de ser considerada la hermana pobre de nuestra propiedad inmobiliaria— se expone en la 2.ª edición

de la obra el nuevo régimen de la Ley 4/2003, de 21 de noviembre, sobre la base de la temática que ya suscitara en la anterior la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

Especial atención se dedica en el capítulo X al estudio de *las aguas*. La peculiaridad de su objeto hace de esta propiedad un derecho muy especial, no ya por las características del agua como cosa (consumible pero siempre retornable en una parte, mayor o menor, a la naturaleza; fungible pero no siempre sustituible por estar tantas veces contaminada por el deterioro ambiental; inmueble pero transportable, y utilizable gracias, en buena medida, a su movilidad), sino también porque, como recurso natural reciclable y el bien más necesario para la existencia humana, tiene que estar sujeto, como considera E. PÉREZ, a un sistema integral de gestión; dedicándose especial atención al régimen especial canario de heredamientos y comunidades (de estructura consorcial).

5. Respecto a la *propiedad urbanística*, que E. PÉREZ estudia desde la base de la actual Ley 6/1998, tiene especial interés la inscripción registral de las fincas sujetas a acción urbanística, desde la fase anterior al ejercicio de la facultad de urbanizar (nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para usos y obras de carácter provisional y nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación) a la fase de urbanización (con los diferentes supuestos de participación en operaciones de equidistribución, inscripción de los diversos actos de desarrollo del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución, la inscripción del aprovechamiento urbanístico) y los supuestos en que no existen operaciones de equidistribución (expropiación forzosa y actuaciones por convenio), y la fase de edificación y posterior a ésta, todo ello con el análisis pormenorizado de las principales cuestiones que plantea la aplicación del RD 1093/1997, de 4 de julio.

También merece resaltarse la atención que, tras la reforma de la Ley 8/1999, de 6 de abril, se dedica a los complejos in-

mobiliarios, figura ésta en la cual se incluyen situaciones jurídicas análogas a la propiedad horizontal, fundamentalmente las urbanizaciones privadas y conjuntos inmobiliarios; se analizan asimismo las cuestiones que plantea la inscripción registral de las situaciones de comunidad general y subcomunidades concurrentes en ellas.

6 Considera, y concluye con ello, el autor que sustancialmente la unidad de la institución de la propiedad inmobiliaria persiste a pesar de las diferencias estatutarias existentes. Lo que ocurre es que la adaptación a las nuevas circunstancias y exigencias económicas, sociales y ambientales está llevando a configurar la propiedad inmueble como un derecho dinámico y flexible, y las leyes que lo delimitan o limitan han de responder a ese dinamismo y a esa flexibilidad.

Termina la extensa obra reseñada recogiendo la bibliografía que cita, formada por no menos de quinientos libros o estudios sobre la propiedad inmobiliaria, distinguiendo entre bibliografía genérica y la específica de cada una de las formas de esta propiedad.

Nos encontramos, en definitiva, con un tratamiento analítico, además de descriptivo, expuesto de manera clara y profunda, de una institución fundamental en la dogmática jurídica que, si bien estudiada en profundidad por nuestra mejor doctrina civilista y administrativista, quizá estaba necesitada de un estudio completo, integrador de las diversas perspectivas posibles y que conjuga el examen de los estatutos de cada una de sus modalidades con una proyección de sus comunes características, con referencia no sólo a la titularidad de las diversas situaciones jurídicas que comprende, sino también en el ámbito de lo jurídico-público y social, que en el actual Estado de Derecho vienen a modular, cuando no a transformar, la tradicional configuración del Derecho, trascendente de su configuración privatista, y que entran en el ámbito del ordenamiento administrativo, aspectos todos ellos que E. PÉREZ trata con el necesario rigor y solvencia.

José Antonio LÓPEZ PELLICER

SOSA WAGNER, Francisco: *Maestros alemanes del Derecho Público* (II), Ed. Marcial Pons, Madrid, 2004, 403 págs.

1. La segunda parte de la obra del Prof. F. SOSA WAGNER, esperada con gran interés debido al buen eco que tuvo la primera, se ocupa de los juristas alemanes de Derecho público que escribieron gran parte de su obra científica en torno a la época de vigencia de la Constitución de Weimar, tiempos aquellos muy convulsos y difíciles para desarrollar una tarea investigadora. Conforme a la metodología empleada en la primera monografía de *Maestros alemanes...*, el Prof. SOSA WAGNER dedica una parte de esta segunda (especialmente págs. 9-115) al estudio de las circunstancias políticas y socioeconómicas que rodearon e influyeron decisivamente en la tarea científica de los profesores estudiados, de tal manera que sin aquellos acontecimientos políticos su tarea investigadora no sería explicable. Así, por poner un ejemplo paradigmático, no se entendería la obra de C. SCHMITT sin tener en cuenta el fenómeno sociológico del nazismo. En efecto, esta circunstancia histórica tuvo efectos decisivos, como es ampliamente conocido, en la vida y tarea investigadora de SCHMITT, si bien también influyó, y mucho, en la de los demás Maestros. Esta metodología del Prof. Sosa, en mi opinión, es muy acertada pues, al profundizar en las circunstancias políticas y sociales del momento histórico, permite comprender mejor la obra científica de aquéllos, lo cual ya fue destacado en la recensión de la primera parte de *Maestros alemanes...* (en el núm. 160 de esta REVISTA, págs. 462 y ss.).

Se sistematiza esta monografía en cuatro capítulos más una reflexión final (mutis o final). El primer capítulo ofrece un panorama de la situación política y social de aquella época, que sirve de introducción para la comprensión de la obra, y que enlaza con el capítulo IV, en mi opinión de gran interés, puesto que explica en pocas páginas la lucha contra el Estado liberal de Derecho y su desmontaje por el poder nazi, para lo cual socavan definitivamente la división de poderes y aniquilan los derechos funda-